

UNIVERSITE DE PARIS — FACULTE DE DROIT

ÉTUDE HISTORIQUE ET CRITIQUE

DE LA

PUBLICITÉ IMMOBILIÈRE

EN DROIT ESPAGNOL

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

Le mercredi 27 octobre 1909, à 3 heures

PAR

Jean LAXAGUE

Avocat à la Cour d'Appel

Président : M. SALEILLES, professeur.

Suffragants : { MM. MASSIGLI, professeur.
AMBROISE COLIN, professeur.

LIBRAIRIE

De la Société du Recueil J.-B. Sirey, & du Journal du Palais

Ancienne Maison L. LAROSE & FORCEL

22, Rue Soufflot, PARIS, V^e Arr^e.

L. LAROSE & L. TENIN DIRECTEURS

1909

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les
thèses ; ces opinions doivent être considérées
comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

ÉTUDE HISTORIQUE ET CRITIQUE

DE LA

PUBLICITÉ IMMOBILIÈRE

EN DROIT ESPAGNOL

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

Le mercredi 27 octobre 1909, à 3 heures

PAR

Jean LAXAGUE

Avocat à la Cour d'Appel

Président : M. SALEILLES, professeur.

*Suffragants : { MM. MASSIGLI, professeur.
AMBROISE COLIN, professeur.*



LIBRAIRIE

De la Société du Recueil J.-B. Sirey, & du Journal du Palais

Ancienne Maison L. LAROSE & FORCEL

22, Rue Soufflot, PARIS, V^e Arr.

L. LAROSE & L. TENIN DIRECTEURS

—
1909



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41554632_0026

BIBLIOGRAPHIE

a). — Textes et Documents

Anuario de la Dirección general de los registros civil y de la propiedad y del notariado (1905, 1906, 1907. Madrid, 3 volumes).

Bibliothèque du comité de législation étrangère. Catalogue (2 vol. Paris, 1889 et 1902).

Blume (Frédéric). — *Reccaredi Wisigothorum regis antiqua legum collectio* (1847).

Collección general de Córtes, Fueros, Leyes, Privilegios y otros documentos pertenecientes á la legislación de España (Biblioteca de la Real Academia dela Historia. Catalogue. Madrid, 1852).

Colección oficial de leyes, reales órdenes, circulares y resoluciones referentes al registro de la propiedad formada por la Dirección general de los registros civil y de la propiedad y del notariado (Madrid, 1874 à 1904, 7 vol.)

Estadística del registro de la propiedad (1863 à 1865. 1871 à 1873. Madrid, 2 vol., in-fol.).

Fuero juzgo en latín y castellano cotejado con los más antiguos y preciosos códices por la Real Academia española (Madrid, 1815).

Fueros, privilegios, franqueza y libertad del Muy Noble y Muy Leal Señorío de Biscaya (Bilbao, 1865).

Fueros y observancias del Reyno de Aragón (Saragosse, 1664).

Galindo y Escosura. — Colección completa de Leyes, Reales Decretos, Reales Órdenes etc. referentes á la toma de razón de la propiedad inmueble y derechos reales en España desde 2 de Diciembre de 1359 hasta 31 de Diciembre de 1873 (Madrid, 1881).

Haenel (Gustave). — Lex romana Visigothorum (Leipzig, 1849).

Hübner (Æmilius). — Inscriptiones Hispaniae latinae (Berlin, 1869).

Las Leyes de Recopilación (Madrid, 1775, 3 vol. in-fol.).

Levé (A.). — Code civil espagnol promulgué le 24 juillet 1889. *Traduction* (Paris, 1890).

Los Códigos españoles concordados y anotados :

Fuero juzgo.

Fuero viejo de Castilla.

Fuero de los Fijos-dalgos.

El Fuero Real de España.

El Espéculo.

Las Siete Partidas.

Las Leyes del Estilo.

El Ordenamiento de Alcalá.

Las Leyes de Toro.

Nueva Recopilación.

- Novísima Recopilación.
(Madrid, 1847 à 1851).
- Medina y Marañon.* — Leyes civiles de España (Madrid, 1891, 3^e édition).
- Muñoz y Romero.* — Colección de fueros municipales y cartas pueblas de los reinos de Castilla, León, Corona de Aragón y Navarra (Madrid, tome 1, 1847).
- Novísima Recopilación de las Leyes de España (Madrid, 1805, 6 vol. in-fol.).
- Oliver y Esteller (Bienvenido).* — Legislación hipotecaria española. *Texte annoté* (Madrid, 3 vol., 1886 à 1887).
- Pazos y García.* — Manual de legislación hipotecaria. *Texte annoté* (Madrid, 1905).
- Zeumer (Karl).* — Leges Visigothorum. Tome I, des Monumenta Germaniae historiae (Hanovre et Leipzig, 1902).

b). — **Commentaires.**

- Agulló y Pratz.* — Sistemas hipotecarios (Barcelone, 1896).
- Alvarez Martínez.* — El código inmobiliario de terceros (Madrid, 1900).
- Azcárate.* — Ensayo sobre la historia del derecho de propiedad y su estado actual en Europa (Madrid, 3 vol., 1879 à 1883).
- Azevedo (Alphonse de).* — Commentarii juris civilis in Hispaniae Regiae constitutiones.... (Lyon, 1732).
- Besson.* — Les livres fonciers et la réforme hypothécaire (Paris 1891).

- Cancerii (Jacobi)*. — Variarum resolutionum juris Caesarii, Pontificii et Municipalis principatus Cathalauniae (Anvers, 2 vol. in-fol., 1689).
- Cárdenas (Francisco de)*. — Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España (Madrid, 2 vol., 1873 à 1875).
- Galindo Y Escosura*. — Comentarios á la legislacion hipotecaria de España (Madrid, 5 vol., 1899 à 1900. 4^e édition).
- García Goyena*. — (Florencio) Concordancias, motivos y comentarios del código civil español (Madrid 1852).
- García Guijarro*. — Exposición histórico sistemático y examen de los conceptos fundamentales del derecho inmobiliario-hipotecario en las legislaciones nacional y extranjeras (1905) (1).
- Gómez de la Serna*. — La ley hipotecaria comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera (Madrid 1862. T. I et II).
- Hinojosa (Eduardo de)*. — Historia general del Derecho español (Madrid 1887. T. I).
- Lehr (Ernest)*. — Elements de droit civil espagnol (Paris 2 vol. 1880 et 1890).
- Manresa y Navarro*. — Comentarios al código civil español (Madrid, 12 vol., 1907).
- Marichalar y Manrique*. — Historia de la legislación de España (Madrid, 9 vol., 1861 à 1876).
- Moscoso*. — Legislación hipotecaria (Saragosse 1892).

1. De tous les ouvrages espagnols cités, dont la plupart sont des commentaires dans l'ordre des articles ou des répertoires alphabétiques, dont plusieurs, d'autre part, sont inachevés, cette thèse, malheureusement inédite, est, avec l'ouvrage de M. Olivier dont il n'a paru qu'un volume, la seule étude synthétique sérieuse sur la matière.

Odriozola y Grimaud. — Diccionario de jurisprudencia hipotecaria (Madrid, 1901). *Il a paru trois suppléments en 1903, 1905 et 1907.*

Oliver y Esteller (Bienvenido). — Derecho inmobiliario español. Exposición fundamental y sistemática de la Ley hipotecaria (Madrid. T. I 1892).

Sanchez de Castro. — Apuntes de Literatura y Bibliografía jurídica de España (Madrid 1883).

Sánchez Román (Felipe). — Estudios de Derecho civil. (Madrid, 2^e édition t. I, II, III, IV, V, 1890-1898).

Soler y Castelló. — Tratado completo de legislación hipotecaria (Madrid, 1882).

ÉTUDE HISTORIQUE ET CRITIQUE
DE LA
PUBLICITÉ IMMOBILIÈRE
EN DROIT ESPAGNOL

INTRODUCTION

Le candidat qui dépose un sujet de thèse au secrétariat de la Faculté accomplit un acte de publicité. Par le fait du choix du sujet, il opère une sorte d'appropriation semblable à l'occupation des biens sans maître. Par le fait du dépôt, il fixe ses droits vis-à-vis des tiers : il porte cette appropriation à leur connaissance et la leur rend opposable. Dans la mesure où les règlements de l'Université interdisent à plusieurs candidats de traiter le même sujet, le premier inscrit obtient un droit de priorité.

La publicité est une nécessité des sociétés modernes. Au milieu de la confusion qui résulte des grandes agglomérations et des transactions à grandes distances, il est indispensable de recourir à des organes d'information perfectionnés. Pour ne parler que

des plus importantes et dans des ordres très divers, les agences de renseignement, la réclame, l'enthropométrie, le casier judiciaire, l'état civil, le dépôt des marques de fabriques et des brevets d'invention, les livres fonciers enfin sont des manifestations, plus ou moins nouvelles, de ce besoin. C'est la publicité des fortunes privées que se propose de réaliser, par des mesures d'inquisition fiscale, le projet du gouvernement français relatif à l'impôt sur le revenu.

Entre toutes ces institutions, la publicité foncière s'est particulièrement développée. Les conditions de la propriété immobilière se sont modifiées : elle circule aujourd'hui plus facilement et plus rapidement qu'autrefois ; elle s'adapte mieux aux exigences du crédit. Tout cela n'est possible que grâce à une meilleure organisation du registre de la propriété. Si le commerce vit de bonne foi, le crédit foncier méfiant de sa nature, veut au contraire des garanties pour ainsi dire palpables qui ne s'obtiennent que par la publicité.

Dans plusieurs pays, la législation s'est déjà adaptée aux besoins nouveaux. Dans d'autres cette transformation nécessaire est à l'étude. C'est le cas de la France où s'est constituée en 1891 une commission du cadastre qui vient d'achever ses travaux.

Un besoin de publicité s'est brusquement emparé des sociétés modernes et de la France en particulier.

L'insuffisance des institutions traditionnelles de la France s'est révélée dès la disparition de l'ancien régime mais elle n'a provoqué jusqu'ici que des réformes insuffisantes. L'étude des législations déjà réformées peut donc donner d'utiles indications et fournir une base objective à la préparation d'une nouvelle loi. Telle réforme, qui paraissait d'une réalisation facile, a rencontré dans la pratique des obstacles imprévus. Telle autre, dont on attendait des résultats merveilleux, a trompé toutes les espérances. A ce point de vue, la législation immobilière de l'Espagne présente un intérêt particulier. C'est cette législation qui va faire l'objet de cette étude.

Dans ces dernières années, les études de droit comparé se sont multipliées. L'Espagne est l'un des rares pays dont la législation ait échappé à ce mouvement général de curiosité. Cela paraît tout naturel au premier abord. Le Code civil espagnol de 1889 n'est sur bien des points qu'une adaptation plus ou moins heureuse du Code civil français. Les différences entre les deux législations sont rares. Elles portent presque toutes sur des questions d'ordre philosophique ou moral, la famille, le mariage, le divorce, la puissance paternelle, les successions, où les institutions traditionnelles de l'Espagne ne pouvaient s'accommoder des principes révolutionnaires du Code civil. Mais sur les questions de droit pur ou de technique juridique, auxquelles demeurent étrangères les con-

sidérations morales, le Code espagnol s'est fortement inspiré du modèle français.

Abstraction faite des institutions anciennes dont l'étude relève peut-être plus de l'histoire que du droit, il y a pourtant en droit espagnol des questions très intéressantes. En droit public, le mariage civil, le projet, présenté par le ministère Maura, de décentralisation et d'administration communale, qui, d'après l'un de ses défenseurs, mettra l'Espagne en avance de vingt ans sur les autres pays d'Europe ; en droit privé, le système de répartition de la succession paternelle en trois portions : la quotité disponible et deux réserves dont l'une se partage également entre les enfants et l'autre, la *mejora*, constitue une sorte de quotité disponible entre les enfants (1), la publicité des testaments (2), les institutions du droit foral plus vivaces que jamais quoi qu'en dise M. Lehr (3), les livres fonciers, toutes ces questions, pour ne parler que des principales, méritent l'attention des juriconsultes qu'attire l'étude du droit comparé.

Parmi toutes ces institutions, celle des registres fonciers mérite une mention particulière. Votée en 1861, c'est-à-dire six ans après la loi française sur la

1. M. de Lacoste, l'auteur de deux intéressantes brochures sur *L'exercice illégal de la médecine* et les *Sentences indéterminées* (Paris 1909), publiera prochainement une étude importante sur la *mejora*.

2. Voir plus loin p. 153, note 1.

3. E. Lehr, *Eléments de droit civil espagnol* t. I. Préface, p. 10.

transcription, la loi hypothécaire espagnole s'est inspirée des principes tout différents. A la différence de la plupart des lois modernes espagnoles, c'est une loi originale. C'est de plus une loi basée sur de solides principes de publicité comme on pourra s'en rendre compte par la suite de cette étude.

PREMIÈRE PARTIE

HISTORIQUE

Il serait sans intérêt et sans profit pour l'histoire de la publicité actuelle de rechercher l'origine et l'organisation de la propriété immobilière chez les peuples primitifs de la péninsule. Les sources historiques ne nous permettent d'ailleurs pas de remonter dans cette matière à une très haute antiquité. C'est ainsi qu'il nous est impossible de rien déterminer de précis à ce sujet sur les coutumes en vigueur dans les temps primitifs et sous les colonisations successives des Phéniciens, des Grecs et des Carthaginois. Diodore de Sicile (1) nous apprend seulement que chez les Basques il se faisait tous les ans une nouvelle répartition des terres entre les différentes tribus et que dans chaque tribu les récoltes se partageaient entre les familles. C'est le système de la réserve du domaine éminent au profit de la commu-

1. Diodore de Sicile, V, 35, 3.

nauté qui paraît avoir été pratiqué chez tous les peuples agriculteurs dans les débuts.

L'histoire politique et juridique de l'Espagne ne date guère que de la conquête romaine, au cours du II^e siècle avant Jésus-Christ. Conformément à cette politique d'assimilation qui finit par leur assurer l'empire du monde, les Romains implantèrent dans la péninsule leurs coutumes, leurs mœurs et leurs lois : l'Espagne devint par la suite une de leurs provinces les plus prospères. En ce qui concerne la constitution et la transmission des droits réels immobiliers, le droit romain fut adopté avec toutes ses conséquences : c'est donc le système de clandestinité qui triompha.

Après l'invasion des Wisigoths au V^e siècle, les Romains conservèrent encore longtemps l'usage de leur droit, codifié en 506 par le roi Alaric sous le nom de « *lex romana Visigothorum* » (1).

Les Wisigoths, maîtres du pays, s'approprièrent les deux tiers des terres. Bien que le mot n'existe pas et que la chose ait été contestée, il n'y a pas de doute que ces domaines conquis furent organisés conformément au régime féodal, avec le service militaire obligatoire, la juridiction seigneuriale, la distinction du domaine direct et du domaine utile, l'autorité publique attachée au titre de propriétaire du domaine

1. Gustave Haenel, *Lex romana Visigothorum*.

direct, les restrictions et entraves à la libre disposition (1). Cette propriété se transmettait par la remise solennelle par le vendeur à l'acheteur, dans l'assemblée présidée par le comte, « d'une baguette, d'une poignée de terre, d'un gant ou de tout autre objet » (2). Mais en dehors de cette tradition symbolique de la propriété féodale, les transmissions immobilières s'opéraient clandestinement. Il est en effet impossible de découvrir aucune trace de publicité dans ce qui nous est parvenu des codifications successives d'Euric, de Leovigilde, de Recared, de Chindasvinte, de Recesvinthe et d'Ervigius entre 466 et 687 (3). Il en est de même du *Forum judicium* ou « *Lex barbara Visigothorum* », compilation de lois romaines et de lois wisigothes, publiée vers le milieu du VII^e siècle pour établir l'unité législative entre les indigènes et les envahisseurs et qui devait revêtir plus tard une telle autorité sous le nom de *Fuero juzgo*. Le *Fuero juzgo* se contente, en ce qui concerne la vente immobilière, d'un écrit qui constate le contrat ou du versement du prix effectué par devant témoins. Quant à l'hypothèque, il n'en parle pas : il ne connaît que le gage immobilier ou livraison au

1. Francisco de Cárdenas, *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España*, T. I., p. 156 et suiv.

2. Cárdenas, *Op. cit.*, t. I, p. 66.

3. Karl Zeumer, *Leges Visigothorum*.

créancier de l'immeuble constitué en garantie. Ce recul sur le droit romain de la part d'une législation qui lui a d'autre part beaucoup emprunté, s'explique par l'instabilité et l'insécurité de la propriété sous un état de guerre perpétuel. A cette époque troublée, vainqueurs et vaincus s'exproprient tour à tour mutuellement ainsi que le prouvent les dispositions reiterées des rois qui s'efforcent en vain d'assurer le respect des partages effectués (1).

Les Arabes sortaient à peine du stade des peuples pasteurs lorsqu'ils s'établirent en Espagne au VIII^e siècle. Ils n'attachaient pas grande valeur à la propriété foncière. Aussi se contentèrent-ils de se répartir entre eux les terres abandonnées par les nobles qui avaient fui, ou enlevées de vive force aux populations qui avaient résisté, ou confisquées à l'Eglise. Ils laissèrent les autres entre les mains de leurs propriétaires en leur imposant une redevance assez forte connue sous le nom de *Kharadj*.

D'autre part, en présence d'une civilisation relativement avancée, ils suivirent une politique toute différente de celle des Romains. Ils jugèrent en effet prudent de respecter, tout au moins dans les débuts, la religion et la législation des vaincus ainsi que leurs tribunaux. C'est ainsi que le *Fuero juzgo* se conserva, non seulement dans les territoires du Nord qui

1. Fuego Juzgo, Livre X, titre I. Lois I, V, VIII et IX.

avaient échappé à la domination musulmane mais encore dans les pays conquis où l'on retrouve des traces de sa survivance jusqu'au milieu du XIII^e siècle (1).

Quant au droit arabe, les formes extérieures de la transmission immobilière se réduisent à la présence des témoins, ce qui n'a rien d'étonnant dans une législation qui se distingue par son mépris de la forme.

Ce n'est que plus tard, au cours de la longue lutte contre les Maures, qu'apparaît une législation originale en cette matière.

A partir de cette époque, l'histoire de la publicité immobilière peut se diviser en deux périodes. Dans la première, qui correspond au morcellement politique et législatif de la péninsule, chaque province, sinon chaque ville ou chaque localité, obéit à une loi particulière, le *fuero*, et applique un système différent de publicité. Dans la seconde période qui date seulement de la *pragmatique* du 31 janvier 1768, alors que l'unité politique était déjà réalisée depuis la fin du XV^e siècle, un même système de publicité est imposé à tout le royaume à l'exception du royaume indépendant de Navarre qui s'y rallia d'ailleurs de lui-même en 1817.

Telles sont les deux grandes divisions naturelles et logiques. La clarté du sujet exigera cependant des divisions plus fréquentes.

1. Sánchez Román. *Estudios de Derecho civil*, T. I, p. 202.

CHAPITRE PREMIER

De la publicité immobilière dans les *fueros*.

La conquête de l'Espagne par les Arabes avait été rapide ; leur expulsion demanda plusieurs siècles. Ce n'est que lentement et pied à pied que les successeurs de Pelage et de ses compagnons réfugiés dans les montagnes des Asturies reconquirent le sol national. L'empire des Califes tomba en 1212 à la bataille de Navas de Tolosa, mais les Arabes ne furent complètement expulsés qu'après la chute de Grenade en 1492.

La conquête des Arabes s'était effectuée sans grande violence ni effusion de sang ; leur expulsion s'accompagna au contraire d'immenses carnages. Mais il ne suffisait pas de massacrer les ennemis et de dévaster les territoires ; il fallait ensuite les repeupler. Les rois vainqueurs firent appel dans cette tâche au concours de leurs sujets : ce fut l'origine des *fueros*.

Les *fueros* étaient « des privilèges que les rois octroyaient à des villes dont on avait chassé les Maures

« et qui étaient devenues désertes ou à des territoires
« récemment reconquis, mais placés sur les confins
« des pays occupés encore par les ennemis du nom
« chrétien. De tels privilèges avaient pour but d'at-
« tirer des habitants dans ces villes et de créer des
« espèces de colonies militaires sur ces frontières où
« régnait une guerre presque permanente » (1). C'est
de là qu'est venu leur nom de *Cartas de población* ou
chartres de repeuplement. Il se constituait ainsi des
sortes de marches destinées à mettre le territoire pénis-
iblement reconquis à l'abri d'une nouvelle invasion.

A côté de ces *fueros* qui sont des concessions de franchises et privilèges, il y en a d'autres qui ne sont que la confirmation de coutumes déjà en vigueur. Ces derniers sont les plus intéressants au point de vue du droit privé. Les premiers ne contiennent la plupart du temps que des concessions d'immunités d'ordre politique et des dispositions de droit criminel, ou lorsqu'ils traitent de matières de droit privé, ils se bornent à reproduire les dispositions d'un même *fuero*, le *fuero real* rédigé en 1255 sur les ordres d'Alphonse le Sage. La politique de ce roi législateur, qui fit rédiger une compilation de lois divisée en sept parties et de là appelée *Las Siete Partidas* dans le but de réaliser l'unité législative de son royaume, consista à concéder le *fuero real*, soit à titre

1. Du Boys, *Histoire du droit criminel de l'Espagne*. Préface, p. XII.

de code unique, soit à titre de code supplétoire, à toutes les villes qui lui faisaient la demande d'une loi écrite. C'était un moyen habile de réduire progressivement la diversité des *fueros*. Ce *fuero real*, qui s'est inspiré du *fuero juzgo* et des coutumes municipales les plus répandues, ne prescrit rien quant à la publicité des transmissions immobilières ou des constitutions d'hypothèques. Les hypothèques générales portent sur les biens à venir. Il existe une hypothèque légale, en faveur du roi et de l'Église, sur les biens de leurs comptables (1).

Reste ce que l'on pourrait appeler les *fueros coutumiers*. Il serait impossible et sans intérêt de passer en revue tous ces *fueros* dont quelques-uns ne contiennent aucun renseignement sur la publicité immobilière. Il faut donc se borner à l'étude des mieux connus sans même essayer d'en découvrir les origines ou d'en fixer la date. La plupart en effet ne sont que la codification de coutumes en vigueur depuis longtemps ou ont été l'objet de plusieurs rédactions successives dont la dernière seule nous est parvenue.

1. *Fuero real*, Livre III, titre 19, lois 6 et 7.

I. — VALENCE.

La collection des lois et coutumes de ce royaume publiée en 1358 sous le titre de « *Fueros de don Jaime* » nous révèle deux institutions intéressantes au point de vue de la publicité.

En vertu de la première, les donations du mari à la femme sont soumises à l'enregistrement ; elles doivent être inscrites sur le registre de la *Corte civil* sous peine de nullité. C'est l'application à un cas spécial de la formalité de l'insinuation du droit romain.

La seconde institution, sur laquelle malheureusement les détails font défaut, est relative à l'exécution des chevaliers insolvables : un signe extérieur devait être apposé sur les immeubles des chevaliers saisis pour dettes. Ce mode de publicité, qui avait probablement pour but d'éviter les aliénations d'immeubles au détriment des créanciers, rappelle le procédé employé par les Grecs en matière d'hypothèque. Il y a toute vraisemblance qu'il leur a été emprunté s'il est vrai, comme le soutiennent certains historiens, que Valence aurait été fondée par une colonie grecque.

II. — MAJORQUE.

Le système primitif de clandestinité absolue en vigueur dans cette île, donna probablement lieu à des fraudes et provoqua des réclamations à la suite desquelles le roi Don Sanche décida en l'année 1321 que toutes ventes, adjudications et autres aliénations prononcées par les tribunaux après accomplissement des solennités requises et en vertu d'une juste cause, seraient inattaquables. Mais cette décision ne mit sans doute pas fin aux contestations car les *Jurados* de ce royaume rendirent le 20 décembre 1443, avec l'approbation du Gouverneur, une nouvelle ordonnance sur la matière. Les créanciers ou titulaires de droits réels devaient être convoqués devant le tribunal par voie d'annonces et de publications pour faire vérifier leurs droits dans un délai de trente jours sous peine de déchéance. Le tribunal examinait les titres, jugeait les contestations, distribuait le prix et adjugeait finalement à l'acheteur la propriété libre de toute charge. C'était l'organisation de la purge moderne avec son effet libératoire.

III. — CATALOGNE.

La législation de cette province est un ensemble de préceptes de droit canon et de droit romain. Les hypothèques légales sont à la fois générales et taci-

tes. Une pragmatique de Pierre III rendue en 1339 dispose simplement que les biens des criminels seront *annotés* afin d'éviter qu'ils ne soient aliénés au préjudice des créanciers, sans nous indiquer les formes de cette annotation et ses effets à l'égard des tiers. La publicité des aliénations immobilières n'existe pas.

Le jurisconsulte catalan Cáncer qui vécut dans la seconde moitié du xvii^e siècle, nous signale cependant un mode d'acquérir sur lequel il serait intéressant de faire la lumière. Après avoir examiné le conflit qui peut se produire entre celui qui a bâti sur le terrain d'autrui et le véritable propriétaire et l'avoir résolu en faveur du premier parce que, dit-il, « *cen-seatur dominus concessisse ei illam ædificandi facultatem animo donandi* », il ajoute :

« *Inserviunt (sic) et his quod tradit Bart... quia « consensiens bona sua in aliorum catastro describi, « sibi præjudicium infert, et privatur dominio, quod « in bonis illis habet, illudque transfert in eum, in « cujus catastro consensit bona describi (1).* »

Il résulte de ce texte que la propriété des biens immobiliers pouvait se transmettre par leur inscription, du consentement de l'aliénateur, sur le rôle de contribution de l'impôt foncier, au nom du nouveau propriétaire. L'institution n'en reste pas moins mys-

1. « *Jacobi Cancerii variarum resolutionum juris...* »

térieuse. Il est certain que cette inscription sur le cadastre n'était pas un mode général de transfert de la propriété. Quelle en était alors la portée exacte ? N'était-elle qu'un simple moyen de constater d'une façon certaine le consentement du propriétaire dans le cas très spécial d'un tiers qui a bâti sur le terrain d'autrui ? D'après M. Oliver, il s'agirait d'un essai d'organisation de la publicité foncière. C'est une hypothèse qui paraît bien peu vraisemblable dans une législation dont toutes les dispositions relatives à la propriété sont très fortement imprégnées de droit romain. Comment d'autre part s'opérait cette inscription ? Ce sont autant de questions qu'en l'absence de tous autres renseignements il paraît impossible d'élucider.

IV. — ARAGON

La législation de ce royaume en matière de publicité a passé par plusieurs phases.

Rompant avec la tradition romaine, le droit aragonais primitif proclamait que « *in contratibus cum carta, sine traditione transfertur dominium* ». C'est le principe de l'acquisition de la propriété par le simple consentement, indépendamment de toute tradition. La loi exige simplement que le contrat ait été passé par écrit et par devant témoins.

Cette absence de publicité donna lieu à des fraudes, particulièrement à des donations simulées au préjudice des créanciers.

Les *Córtes* de Saragosse s'en émurent et décidèrent que les donations ne seraient valables vis-à-vis des tiers qu'à la condition d'avoir été insinuées ou suivies de tradition. C'est du moins ce qui semble résulter de ce même *fuero* qui n'exige l'inscription que dans le cas où le donataire n'est pas en possession matérielle.

Les *Córtes* de 1442 étendirent cette mesure et imposèrent à tout acheteur qui n'avait pas encore été mis en possession l'obligation de présenter son titre au « *juez ordinario* », dans le délai d'un an à partir de la promulgation de la loi, afin de l'inscrire sur le registre en présence du vendeur ou du possesseur convoqué (1). Il y avait donc désormais deux modes d'acquérir la propriété à l'égard des tiers : la mise en possession et l'inscription sur le registre.

Quant aux hypothèques, le droit aragonais reconnaît deux hypothèques légales : l'une en faveur de la femme sur les biens du mari en garantie de sa pension alimentaire, l'autre en faveur du légataire sur les biens du défunt pour la garantie de son legs.

Les hypothèques conventionnelles se trouvent indirectement soumises à la spécialité. En effet le

1. *Fuero de Aragon*, Liv. IV. De insinuationibus venditionum.

droit de suite n'existe pas sur les biens hypothéqués en vertu d'une hypothèque générale.

Les hypothèques judiciaires sont soumises à une procédure spéciale. Elles se constituent par l'imposition de l'écu des rois d'Aragon sur toutes choses, meubles ou immeubles, qui ont fait l'objet d'une décision judiciaire. A partir de ce moment, le bien demeure sous la garde de la justice jusqu'à ce qu'il eût été statué par jugement. Les tribunaux nommaient probablement un séquestre chargé de veiller à la conservation des biens saisis.

V. — BISCAYE (1).

Le *fuero* de Biscaye est l'un des Codes les plus parfaits en matière de publicité. Toutes donations, ventes, aliénations doivent être passées par devant le *Escribano público* ou notaire (2). C'est le principe de l'authenticité obligatoire.

De plus, une fois rédigé, l'acte ou contrat doit être publié solennellement pendant la grand'messe au moment de l'Offertoire. Les formes diffèrent quelque peu suivant la nature de l'acte. Des sonneries de clo-

1. « Fueros, privilegios, franqueza y libertad dey muy Noble y muy Leal Señorio de Biscaya. »

2. Loi 12, Titre XX.

ches, en présence du notaire rédacteur, accompagnent en général les publications.

Cette publicité semble d'ailleurs avoir été instituée beaucoup moins dans l'intérêt des tiers que dans celui des parents. Le droit biscayen se préoccupe surtout de conserver les biens dans les familles. Les formes de la vente ont pour but, non seulement d'attester solennellement le transfert de propriété, mais encore d'assurer à la communauté familiale l'exercice de son droit de contrôle et de veto.

Presque tous les *fueros* admettent le *retracto gentilicio*, on retraits au profit des membres de la famille en vertu duquel certains parents de l'aliénateur d'un immeuble ont le droit de se substituer à un acquéreur étranger ou même parent, mais à un degré plus éloigné, en lui remboursant son prix. Cette institution a une importance toute particulière dans le *fuero* de Biscaye qui garantit ce droit de la famille par toute une série de formalités. Il exige particulièrement, sous peine de nullité, qu'il soit fait des sonneries, trois dimanches consécutifs, sous le porche de l'église de la paroisse de la situation de l'immeuble. L'inobservation de ces formalités entraîne la nullité de l'aliénation. Il s'agit en effet d'assurer le respect de la maxime d'après laquelle « *Todo raiz es troncal* », c'est-à-dire tout immeuble appartient à la souche, ce qui est l'équivalent de notre règle coutumière : « Paterna, paternis ; materna, maternis. »

Une publicité de même nature se rencontre pourtant dans une matière où les intérêts de la famille ne sont pas en jeu. D'après le *fuero*, tout Biscayen a le droit de s'approprier la portion des terres libres ou des cours d'eau qui lui est nécessaire pour édifier un moulin, une forge ou une maison d'habitation, à la condition d'établir des signes extérieurs tels que prise d'eau, barrage ou sillons et d'en faire la déclaration solennelle le dimanche à l'Offertoire de la grand'messe dans la paroisse de la situation de l'immeuble. Cette publicité, à la fois orale et matérielle, a pour but de provoquer l'opposition, dans le délai d'an et jour, de toute personne qui se prétendrait lésée. Passé ce délai, l'opposition n'est plus recevable et l'auteur de la publicité pourra édifier le moulin, la forge ou la maison sur le terrain considéré désormais comme sa propriété exclusive à la condition toutefois d'avoir commencé les travaux dans un nouveau délai d'an et jour (1).

Le *fuero* de Biscaye ne contient pas de trace d'hypothèques légales en faveur des femmes mariées et des mineurs. Il est probable qu'il n'en existait pas : cette garantie, d'origine romaine, se serait difficilement conciliée avec la constitution de la famille et de la propriété en Biscaye.

1. *Op. cit.*, loi 4, titre XXIV.

VI. — CASTILLE

Dans cette revue sommaire des *fueros* provinciaux, il convenait de réserver pour la fin la législation de la Castille et de lui faire une place à part. C'est à tous points de vue la plus intéressante. Grâce à la situation de plus en plus prépondérante des rois de Castille, surtout à partir de la conquête de Grenade en 1492, grâce aussi, s'il faut en croire M. Oliver, à ses « doctrines vraiment scientifiques et à la beauté de la langue dans laquelle il est rédigé », (1) le Code des *Siete Partidas* de 1256, simple législation subsidiaire d'abord, finit par s'étendre progressivement à toute la péninsule et par se substituer aux anciens *fueros*. Ceux-ci ne subsistèrent à leur tour qu'à titre de droit supplétoire dans tout ce qu'ils n'avaient pas de contraire aux dispositions des *Partidas* ce qui est intéressant en matière de publicité immobilière parce que ce code ne statuait point sur cette question.

Cependant, même en Castille, l'unité législative ne se réalisa pas d'un seul coup. Jusqu'au règne d'Alphonse le Savant, la Castille a été régie par des *fueros* municipaux et par des lois faites en *Córtes* qui avaient pour but de suppléer à l'insuffisance de la coutume.

1. Oliver, *Derecho inmobiliario español*. T. I p. 239.

Le *Fuero viejo*, Code spécial de la noblesse, attribué au comte de Castille Sancho García qui régna au commencement du XI^e siècle (995 à 1021), prohibe la clandestinité des aliénations immobilières. « Aucun immeuble ne doit être vendu de nuit, ni de jour les portes closes » (1). La vente ainsi faite est nulle à l'égard de certains parents à moins cependant qu'elle n'ait été suivie de tradition.

Les *fueros* municipaux, particulièrement eux d'Alcalá de Henares et de Sepúlveda sanctionnaient, sous le nom de *robración* ou *roberación*, une publicité plus efficace.

La *robración* consiste dans la rédaction d'un acte écrit suivi de sa publication soit à l'église pendant l'offertoire de la grand'messe, soit devant l'assemblée municipale le dimanche ou même, dans le *fuero* Sepúlveda, le mardi dans l'octave de Noël, de Pâques et de la Pentecôte.

VII. — CONCLUSION

Ceci n'est qu'un exposé très incomplet de la législation immobilière de l'Espagne au moyen-âge. Il peut cependant s'en dégager quelques observations.

Et tout d'abord, malgré leur indépendance réci-

1. Livre IV Titre I par. 2.

proque, les *fueros* contiennent des dispositions communes en matière de publicité. Les publications destinées à informer les tiers de toute aliénation d'immeubles se retrouvent, sous des formes différentes (sonneries de cloches ou annonces à son de trompe), dans les *fueros* de Castille et de Biscaye. Entre ces provinces voisines unies entre elles par des liens politiques, il y aura eu certainement influence et compénétration réciproques. Mais quelle est l'origine de l'institution ? Il faut écarter sans hésitation l'influence du droit romain, adversaire de la publicité. Faut-il évoquer alors, comme le fait M. Oliver (1), d'anciens usages qui auraient survécu à l'occupation des arabes, « soit qu'ils aient été introduits « par les Wisigoths, soit qu'ils remontent aux habitants primitifs des régions centrales et septentrionales de la péninsule » ? Ce sont des hypothèses que l'état actuel des recherches historiques ne permet pas de vérifier.

Considérée en elle-même, cette publicité primitive n'est pas dénuée d'intérêt. Elle est certes moins compliquée que la publicité des sociétés modernes. Est-ce à dire qu'elle soit moins efficace ?

La publicité doit être appréciée, non pas en elle-même et dans ses procédés, mais dans ses résultats. Or, si paradoxal que cela puisse paraître, la publicité

1. Oliver, *op. cit.*, p. 242.

n'est pas un bien. Elle est une conséquence fâcheuse du développement des sociétés : elle est fille de nécessité.

De même que les peuples heureux n'ont pas d'histoire, les peuples primitifs n'ont pas de publicité. Dans un état social où les familles restent groupées sur un même sol, les transmissions immobilières s'opèrent presque toutes par succession ; les transmissions entre vifs sont en tout cas très rares et ne s'opèrent qu'entre membres d'un même clan. Dans ces conditions, la publicité est inutile ou, plus exactement, elle se réalise par le fait même de l'aliénation : les formalités qui l'accompagnent suffisent à la porter à la connaissance des tiers. Quand donc la loi s'abstient de prendre des mesures en cette matière, c'est tout simplement que le besoin de publicité ne se fait pas sentir. A quoi bon faire annoncer à son de trompes ou par tout autre moyen des événements qui sont de notoriété publique ?

Mais plus tard lorsque les relations économiques se compliquent, lorsque les transactions se font plus fréquentes et que le formalisme disparaît, les transmissions immobilières risquent de passer inaperçues. A des besoins nouveaux doivent alors correspondre des institutions nouvelles. En dépit de sa plasticité, le droit romain ne sut précisément pas, à mesure que disparaissaient les solennités protectrices des contrats, leur substituer d'autres formalités. Ce fut par

contre le mérite de la législation aragonaise, après avoir supprimé la tradition comme condition du transfert entre les parties, d'en rétablir la nécessité à l'égard des tiers.

La publicité va donc moins en se perfectionnant qu'en s'adaptant aux circonstances. Le progrès en cette matière consiste dans l'adaptation du système de publicité aux transformations économiques du pays. Les Ripuaires et les Bavares conduisaient quelques gamins sur l'immeuble aliéné et leur tiraient fortement les oreilles afin de bien fixer leur souvenir. (1) Qui sait si ce mode de publicité, aussi barbare qu'original, n'était pas aussi efficace que le système de l'act Torrens ou celui du droit Allemand?

Pour ne pas sortir du droit espagnol, il n'est pas douteux que les sonneries de cloches et les publications orales de Sepúlveda correspondaient parfaitement à l'état social de ce pays. Une publicité par registres, à cette époque où l'écriture n'était pas répandue, eut été un *métachronisme* et n'aurait engendré qu'incertitude et confusion. Les *fueros* ont donc adopté le système de publicité qui leur convenait le mieux.

La publicité des *fueros* révèle son originalité à un autre point de vue. C'est une institution indépen-

1. Besson, *op. cit.*, p. 49.

dante, uniquement destinée à protéger les tiers. Alors que les registres de l'Allemagne féodale ou des pays de nantissement français étaient uniquement destinés dans le principe à la comptabilité immobilière du seigneur et n'ont été utilisés que plus tard et accessoirement comme moyen de publicité, la publicité du droit espagnol est une publicité directe organisée dans le seul but de garantir les droits des tiers.

CHAPITRE II

De la publicité immobilière en Castille depuis la pragmatique du 21 décembre 1423 jusqu'à la pragmatique du 11 décembre 1713.

Le mode primitif de publicité, consistant dans la publication orale d'un acte écrit, devait finir par disparaître. C'est au sujet des concessions de fiefs que furent instituées les premières formalités nouvelles. Une pragmatique du 21 décembre 1423, sanctionnée par Jean II, soumit ces concessions à l'inscription sur des registres spéciaux sous peine de nullité. Une concession de fief n'était donc opposable à un tiers qu'à la condition d'avoir été inscrite.

Cette institution, qui contenait en germe le registre foncier, resta limitée au patrimoine royal. Elle n'en marque pas moins une tendance très nette vers une organisation nouvelle de la publicité.

Par la suite, cette tendance s'accrut et aboutit finalement à une réforme générale.

La publicité primitive ne convenait en effet qu'à une société peu avancée. Lorsque, avec le dévelop-

pement économique et politique, les transactions immobilières se firent plus nombreuses, l'insuffisance du système se révéla. Des fraudes fréquentes se produisirent au sujet des conventions de rentes foncières perpétuelles très répandues en Espagne sous le nom de *cens*. Ces fraudes, qui se généralisèrent à partir du xvr^e siècle, consistaient, soit, de la part des propriétaires, à vendre des immeubles déjà grevés de cens comme libres de toutes charges, soit, de la part des titulaires de cens, à vendre leurs droits à des acquéreurs successifs. Elles donnèrent lieu à des réclamations de la part des *procuradores* ou représentants des cités qui se plaignirent une première fois dans les *Córtes* de Madrid de 1528 et proposèrent au roi Charles I^{er}, le futur empereur Charles-Quint, l'inscription de l'acte authentique de constitution ou cession de cens à la *Secretaría* de la commune de la situation de l'immeuble.

Mais Charles-Quint se borna à décider que le vendeur qui ne déclarerait pas les charges de l'immeuble ou le titulaire d'un cens qui le revendrait une seconde fois serait condamné envers l'acquéreur trompé au double du préjudice causé (1).

Soit que la mesure fût insuffisante, soit qu'elle n'ait pas été appliquée, les fraudes ne cessèrent pas et les *procuradores* renouvelèrent leurs réclamations

1. Nueva Recopilación, Loi II, tit. XV, livre 2.

devant les *Córtes* de Tolède de 1539 dans les termes suivants :

« Pétition XI. — De même, beaucoup de procès
« seraient évités si les acheteurs connaissaient les
« cens, hypothèques et charges de toutes sortes qui
« grèvent les immeubles qu'ils achètent et que les
« vendeurs dissimulent. Nous supplions donc Votre
« Majesté qu'elle ordonne que, dans toute cité, ville
« ou village, chef-lieu de juridiction, il y ait une per-
« sonne chargée de tenir un registre sur lequel seront
« portés tous les contrats ci-dessus mentionnés et
« que ceux qui n'auraient pas été inscrits dans le délai
« fixé ne fassent pas foi en justice et n'aient pas d'ef-
« fet à l'encontre du tiers possesseur bien qu'il soit
« l'ayant-cause du vendeur et que ce registre ne soit
« communiqué à personne, mais que le *registrador*
« puisse simplement certifier au vendeur qui lui en
« fait la demande s'il existe quelque charge ou vente
« antérieure. »

Voici la réponse :

« Ce à quoi nous vous répondons qu'il soit fait
« ainsi que vous nous en suppliez (1). »

Lorsque, en 1562, la pragmatique de 1539 fut insérée dans la *Nueva Recopilación*, le délai de l'inscription fut fixé à six jours.

1. « Colección general de Cortes, Fueros, Leyes, Privilegios y otros documentos pertenecientes a la legislación de España ». T. XX, fol. 243.

Antérieurement à la pragmatique de 1539, une ordonnance rendue par Charles-Quint le 10 février 1538 avait organisé les livres fonciers dans les Flandres. Il ne faudrait pourtant pas s'empresser de conclure que l'institution du registre en Espagne est d'origine flamande. Le registre foncier fonctionnait déjà depuis 1423 en matière de concessions de fiefs en Castille et c'est un registre foncier général que les Cortes réclamaient en termes très nets dans leur première pétition en 1528. On peut tout au plus faire observer que ce n'est qu'après en avoir fait l'expérience en Flandre que Charles-Quint s'est finalement décidé à l'introduire en Espagne. Le registre foncier n'en reste pas moins une institution d'origine nationale.

Cette réforme considérable, si longtemps et si vivement souhaitée, échoua complètement. L'ordonnance de Charles-Quint réalisait pourtant un progrès sensible. Elle ne bénéficiait pas seulement à quelques parents privilégiés, elle s'étendait à tous les tiers qui pouvaient avoir contracté dans l'ignorance d'une vente ou d'une charge non inscrite. Bien plus, elle rendait l'inscription obligatoire entre les parties elles-mêmes. C'était un excès. Pourquoi, lorsqu'il s'agit simplement de protéger les tiers contre des actes antérieurs, déclarer qu'un acte sera nul, même entre les parties, s'il n'a pas été inscrit dans le délai péremptoire de six jours ? Il y aurait eu d'autres

moyens de contraindre les titulaires de droits réels immobiliers à les faire inscrire.

La rigueur de cette disposition en fit écarter l'application : les intéressés ne l'observèrent pas et les tribunaux n'en tinrent pas compte.

D'autre part, la pragmatique rencontra une opposition très vive de la part d'une noblesse perdue de dettes dont la publicité menaçait, en révélant les hypothèques, de ruiner le crédit. Il se produisit alors en Espagne ce qui plus d'un siècle après devait se produire en France où l'édit analogue de 1673 rencontrait la même résistance basée sur les mêmes motifs et obtenait encore moins de succès que la pragmatique de 1539.

A toutes ces considérations d'intérêt particulier, il faut ajouter le désir très général d'échapper à l'*alcabala*, impôt très lourd sur les transactions immobilières, qui, dans les mutations entre vifs, s'élevait jusqu'à 10 %.

En présence de l'insuccès de leur œuvre, les *procuradores* s'émurent. Par deux fois, ils proposèrent dans les *Córtes* de Valladolid, en 1548 et en 1555, des mesures pénales très rigoureuses contre les auteurs des abus signalés ; mais par deux fois leur pétition fut repoussée dans les termes de la formule d'usage : « ce à quoi nous vous répondons que les tribunaux fassent justice ». Les *procuradores* ne se lassèrent pas et ils finirent par faire triompher leurs revendica-

tions dans les *Córtés* de Valladolid de 1558 : le Conseil du roi fut chargé de prendre les mesures nécessaires.

Ce n'était là sans doute qu'un procédé dilatoire, une manière commode d'ajourner la question et de faire taire les réclamations. Ce qui semblerait le prouver, c'est qu'il n'y a pas trace que le Conseil de Castille se soit occupé de la question jusqu'au 8 juillet 1617, date à laquelle il rendit une ordonnance où il se bornait à prescrire à l'avenir l'enregistrement de tous les cens.

Les particuliers, les corporations et les tribunaux eux-mêmes continuant sans doute à opposer la même résistance que par le passé, cette ordonnance, un siècle après, était tombée en désuétude. Les plaintes répétées des *contadores de hipoteca* de Madrid attirèrent enfin l'attention du Conseil de Castille. Sur sa proposition, le roi Philippe V rendit l'importante pragmatique du 11 décembre 1713.

Après avoir rappelé les mesures antérieures et exposé les dommages qu'entraîne leur inobservation tant pour les particuliers que pour le Trésor public, la Pragmatique ordonne à nouveau l'inscription des ventes, descens et autres contrats du même genre. Le délai de six jours est maintenu pour les actes à venir. Il est porté à un mois pour les actes passés. Enfin (et c'est l'innovation principale), des peines très sévères sont édictées contre les juges qui se permettraient d'admettre en justice des contrats non inscrits. Ils

sont menacés tout à la fois de déchéance de leur charge et de condamnation au quadruple du préjudice subi.

D'après l'opinion la mieux fondée, la pragmatique de Philippe V ne fut pas promulguée dans toute l'Espagne, mais seulement dans le royaume de Castille. Elle ne fut en tout cas pas appliquée dans les provinces de droit foral.

Cette pragmatique ne fut guère mieux observée que les précédentes. C'est en vain que les rois qui suivirent essayèrent d'en assurer le respect. Ce système de publicité ne s'implanta jamais complètement. Nous en avons la preuve dans les réclamations des préposés successifs au Registre de Madrid et dans le témoignage de l'illustre commentateur de la *Nueva Recopilación*, Alfonso de Azevedo qui, après avoir constaté l'utilité de la réforme de Charles-Quint, déclare qu'il ne vit jamais pratiquer ni appliquer cette disposition (1).

1. « Numquam tamen vidi practicari neque admitti ejus dispositio-
« nem. » Alfonso de Azevedo : *Commentarii juris civilis*... Commen-
taire du Livre V, titre XV, loi 3.

CHAPITRE III

De la publicité immobilière d'après la pragmatique sanction du 21 janvier 1768.

En dépit de toutes les mesures prises, les dispositions relatives à la publicité étaient donc de nouveau retombées en désuétude. Il fallait mettre un terme à cette situation. Le Conseil de Castille prescrivit une enquête dans laquelle furent consultés les tribunaux supérieurs et les représentants des principales villes et chargea deux de ses membres de rédiger un projet de règlement. Ce projet fut soumis et approuvé par le Conseil, sous le nom d'*Instruction*, en séance du 14 août 1767. Il fut sanctionné et publié solennellement par le roi Charles III, comme loi faite en Cortes et sous le nom de *Real Pragmática-sanción*, le 31 janvier 1768 (1).

La pragmatique énumère les actes soumis à l'inscription. Ce sont « les actes de constitution, vente
« ou rachat de cens ou tributs, ventes de biens im-
« mobiliers ou considérés comme tels, lorsqu'ils sont

1. Novísima Recopilación. Livre X, titre XVI, loi 3.

« grevés de quelque charge, les contrats d'hypothèque sur ces biens, les constitutions de majorat ou d'œuvres pies et en général tous les biens grevés d'une hypothèque spéciale et expresse ou de toute autre charge. » La libération ou le rachat de ces charges doit aussi être porté sur le registre.

Cette énumération n'est relative qu'aux actes entre vifs. Elle ne comprend pas les dispositions de dernière volonté. Elle ne comprend pas non plus les hypothèques légales et les hypothèques générales qui restaient donc dispensées d'inscription. Les actes translatifs de propriété ne sont pas soumis à l'inscription ou plus exactement il n'y sont soumis que d'une façon indirecte, lorsqu'ils portent sur des immeubles déjà grevés de quelque charge. De même que notre Code civil, la pragmatique n'organise que la publicité des charges de la propriété et non pas celle de la propriété elle-même.

Les effets sont les mêmes que dans l'ancienne législation. « Les actes non inscrits ne feront pas foi en justice ou hors justice, de telle sorte qu'on ne pourra exécuter l'hypothèque ou considérer un immeuble comme grevé en vertu d'actes qui n'auraient pas été enregistrés. » L'acte non inscrit dans le délai reste donc, comme par le passé nul d'une nullité absolue : les parties elles-mêmes ne peuvent s'en prévaloir.

La loi nouvelle modifie les délais. Les actes à venir

doivent être inscrits dans le délai de six jours ou un mois suivant que l'acte a été passé au siège du registre ou dans la circonscription : c'est en somme l'ancien système légèrement modifié. Quant aux actes passés antérieurement à la pragmatique, il suffit désormais de les inscrire au moment de leur production en justice. Ainsi les titulaires de droits réels constitués sous l'ancien droit, qui avaient laissé passer le délai d'un mois que leur donnait la pragmatique de 1713, pouvaient encore inscrire leurs actes sans encourir l'amende. C'était une façon de les décider à prendre inscription. D'autre part, puisqu'il était désormais possible d'inscrire les actes jusqu'au moment de leur production en justice, les tribunaux perdaient tout prétexte à l'indulgence et ne pouvaient plus hésiter à prononcer la nullité des titres non enregistrés.

Cette réforme pouvait être avantageuse pour les conservateurs des registres et pour le fisc. Elle était déplorable au point de vue de la publicité. Il y avait en effet fort à craindre dans ce système que l'inscription des titres anciens ne soit prise trop tard pour prévenir les tiers. Le but principal de la publicité n'était donc pas atteint.

La pragmatique de 1768 maintient les pénalités anciennes contre les juges qui n'appliqueraient pas la loi. Elle crée d'autre part l'obligation pour tout notaire d'aviser les intéressés des conséquences du

défaut d'inscription, sous peine de dommages-intérêts et de déchéance.

La pragmatique s'occupe encore des formes de de l'inscription, des extraits des registres, de leur conservation, des répertoires alphabétiques par noms d'immeubles et de propriétaires, des droits d'inscription. Les actes présentés doivent être inscrits dans les vingt-quatre heures. Les registres sont publics : tout intéressé peut les consulter lui-même ou s'en faire délivrer des extraits.

La pragmatique de Charles III fut, en matière de publicité, la première disposition législative d'application générale à toute la péninsule. A la différence de la pragmatique de Philippe V, elle fut promulguée dans tout le royaume. Il ne fut fait d'exception que pour la Navarre où elle n'entra en vigueur qu'en vertu d'un décret du 19 mai 1817. Son application rencontra aussi quelques difficultés en Catalogne où elle ne fut adoptée qu'à la suite d'un certain nombre de modifications en vertu d'un édit du 11 juillet 1774. Cet édit prescrivait en particulier l'enregistrement des hypothèques générales et des actes de dernière volonté.

Partout ailleurs la pragmatique entra en vigueur sans difficulté. Presque partout les registres s'ouvrirent l'année même de sa promulgation. Le législateur fut, il est vrai, parfaitement secondé par les *Audien-
cias*, corps à la fois judiciaires et administratifs, qui

surent vaincre avec prudence les obstacles naturels qui résultaient des habitudes, des coutumes et des lois mêmes en vigueur dans les différentes provinces.

Et cependant en dépit des mesures sérieuses destinées à assurer l'exécution de la loi, en dépit de la réorganisation des registres et des bureaux, beaucoup d'intéressés continuèrent à négliger de présenter leurs actes à l'inscription, soit parce qu'ils n'en comprenaient pas l'utilité, soit parce qu'ils se laissaient surprendre par le délai trop court de six jours ou d'un mois, soit parce qu'ils voulaient éviter l'impôt.

Ces réfractaires à la loi devinrent si nombreux que, dans l'impossibilité de les réduire par la contrainte, on relâcha puis on suspendit l'application de la loi à leur égard. Le délai d'inscription fut d'abord porté à 60 jours. Un peu plus tard, dans le but de faire rentrer les impôts qui n'avaient pas été perçus, un nouveau délai d'un an fut accordé pour l'inscription des actes antérieurs. Ce délai fut prorogé de deux ans à plusieurs reprises. De leur côté, s'inspirant de ces exemples et faisant une interprétation très large des textes nouveaux en vertu desquels l'inscription n'était nécessaire qu'à l'égard des tiers et tout autant que l'accomplissement de la formalité n'avait pas été impossible, les tribunaux prirent la liberté d'admettre en justice des actes inscrits après l'expiration du délai.

Il se fit un tel abus de ces dispenses qu'une *Ordonnance royale* du 31 octobre 1835 interdit rigoureusement toute inscription en dehors du délai imparti et fixa un délai péremptoire de six mois pour l'enregistrement de tous les droits réels antérieurement constitués. Cette ordonnance ne fut pas mieux observée que les précédentes.

La création, en 1829, d'un impôt nouveau sur les ventes, échanges, donations et autres contrats d'aliénations immobilières, perçu au moment de l'inscription, contribua par ailleurs à la décadence du système. A partir de cette époque, le point de vue fiscal prit de plus en plus le dessus sur le point de vue juridique. Le registre d'enregistrement relatif à l'impôt et le registre des droits réels furent réunis dans les mains d'un fonctionnaire unique et rattachés au ministère des Finances. Ces diverses mesures furent le coup de grâce de la publicité. L'institution décroissait visiblement et risquait de disparaître lorsque, par *Real Decreto* du 19 août 1853, le ministre de la Justice et le ministre des Finances furent chargés de prendre ensemble les dispositions opportunes « pour
« reviser, dans le plus bref délai, la législation des
« hypothèques et présenter aux *Córtes* le projet de
« loi nécessaire. »

CHAPITRE IV

Projets de réforme et loi du 8 février 1861

Antérieurement au décret de 1853, la question de la réforme du système de publicité immobilière s'était déjà posée à plusieurs reprises à l'occasion du projet d'un Code civil unique pour toute l'Espagne.

I. — PROJET DE 1836

La question se posa une première fois lors du projet du Code civil de 1836. Ce projet déclarait les hypothèques publiques et spéciales. Il ne laissait subsister comme hypothèques tacites que celles du fisc, du vendeur non payé et du légataire.

Mais les hypothèques seules étaient soumises à l'inscription. Les mutations de la propriété et des autres droits réels en étaient dispensées. C'était donc une publicité tout aussi incomplète que celle de la pragmatique de 1768. Ce projet ne vint d'ailleurs jamais en discussion.

II. — PROJET DE 1843

Une commission générale de codification fut créé par *Real Decreto* du 19 août 1843. Une sous-commission fut chargée de la partie relative à la publicité. C'est devant cette sous-commission que la question de l'inscription des transmissions immobilières fut posée pour la première fois, en termes très nets, par l'un de ses membres les plus distingués, Don Claudio Antón de Luzuriaga. Après approbation de la publicité et de la spécialité des hypothèques, Luzuriaga, se fondant sur l'étroite connexité des droits de propriété et d'hypothèque, demanda à la commission de décider « si l'on exigerait l'inscription dans le registre de tout titre constitutif « ou translatif de propriété, à titre universel ou à « titre particulier, sous peine de nullité de l'acte et « d'inefficacité complète. »

C'était une question inattendue dans une législation où la propriété se transférait *inter vivos* par la simple tradition, par le testament ou l'effet de la loi *mortis causa*.

Profondément surprise et n'osant se fier à ses seules lumières pour la résoudre, la sous-commission la soumit à la commission générale.

Celle-ci se réunit au commencement de décem-

bre 1843 et résuma ses décisions en la matière dans les trois articles suivants :

Art. 50. — « Il ne sera reconnu d'hypothèques
« que sur des immeubles spécialement déterminés
« et seulement en vertu d'une inscription sur le
« registre public ».

Art. 51. — « La disposition précédente s'appli-
« quera aux charges qui limitent ou modifient le droit
« de propriété, à l'exception de celles qui seront
« déterminées par le Code ».

Art. 52. — « Les titres constitutifs et translatifs
« de propriété immobilière, tant universels que par-
« ticuliers, ne produiront d'effet qu'à la condition
« d'avoir été inscrits. A titre de mesure transitoire,
« les titres d'acquisition antérieurs au Code seront
« soumis à l'inscription ».

L'inscription devait-elle être obligatoire même entre les parties? Cette importante question ne fut même pas posée. Il suffisait pour le moment d'avoir proclamé le principe de la publicité des transmissions immobilières.

Les bases rédigées par la commission générale de codification furent approuvées par le gouvernement qui la chargea de rédiger les articles du Code. Le travail était à peu près terminé lorsque, par décret du 31 juillet 1846, la commission fut dissoute et ses documents furent transférés au Ministère de la Justice

en attendant que le gouvernement réussît à élaborer un projet de Code civil.

III. — AVANT-PROJET DE LUZURIAGA DE 1848.

La commission des Codes fut réorganisée par *Real Decreto* du 11 septembre 1846.

Cette fois-ci, la question de la portée de l'inscription fut examinée et mit en présence deux théories diamétralement opposées. Tandis que Garcia Goyena, l'un des membres les plus influents de la commission, soutenait que, conformément à la tradition du droit espagnol, la propriété devait continuer à se transmettre entre les parties par le simple consentement, Luzuriaga, partisan convaincu du système allemand, demandait l'inscription comme condition nécessaire de la transmission même entre les parties. Toutefois, sous l'influence de la tradition, mais, par une inconséquence bizarre, il ne déclarait l'inscription obligatoire qu'à défaut de livraison matérielle.

Même sous cette réserve, cette théorie hardie n'avait aucune chance de succès. Elle fut repoussée par la section civile dans sa réunion du 21 octobre 1846.

Luzuriaga n'en accepta pas moins de rédiger un avant-projet sur la matière. Cet avant-projet passa presque intégralement dans le projet du Code civil de 1846 dont il forme les titres XIX et XX du livre III.

Toutes les hypothèques, y compris les hypothèques légales en faveur des femmes mariées, des mineurs et des incapables, sont soumises à l'inscription.

Conformément au principe de publicité, aucun titre constitutif ou translatif de propriété ou de droit réel ne produit d'effet vis-à-vis des tiers qu'à partir de l'inscription.

Par application du même principe, entre plusieurs titulaires de droits réels, la préférence se règle, non par la date de l'acte, mais par celle de l'inscription.

Pour compléter son système, le projet soumet à la publicité, sous forme d'*annotation*, les actions judiciaires en revendication de la propriété ou d'un droit réel, en paiement d'une dette, en exécution d'une obligation résoluble en argent, en radiation totale ou partielle d'une inscription quelconque, ainsi que les jugements intervenus dans ces matières et les déclarations de faillite et de saisie ou séquestre des biens immobiliers. L'inscription définitive, lorsqu'elle a lieu, rétroagit à la date de l'annotation.

Dans le but d'éviter une inscription au préjudice du véritable propriétaire, le projet, à l'imitation du système allemand, exige l'authenticité des actes à inscrire et les soumet au contrôle préalable du *registrator*, en réservant à celui-ci le droit de les admettre, de les suspendre ou de les refuser. Le projet ne décide d'ailleurs pas si l'inscription, prise à la suite

de cette vérification, couvrir et purger les vices du titre qui auraient échappé à l'examen du *registrador*.

Les Cours d'appel, consultées sur ce projet, se rallièrent presque toutes à la publicité des hypothèques légales et des transmissions immobilières. Elles émisrent des avis très divers sur les moyens d'assurer la transition de l'ancien au nouveau régime. Quelques-unes estimèrent que les avantages du système nouveau suffiraient à eux seuls à déterminer les intéressés à recourir à l'inscription. D'autres, mettant à profit l'expérience du passé, proposèrent d'imposer l'inscription sous peine de la perte du droit et de fortes amendes. La Cour de Grenade, en prévision de difficultés qui lui paraissaient insurmontables, proposa l'inscription préliminaire et obligatoire de tous les immeubles dans un délai de vingt ans.

IV. — PROJET DE 1851.

Le projet du Code civil préparé par la commission de 1846 fut achevé en 1851 et publié immédiatement afin de provoquer les observations des personnes compétentes.

Les titres XIX et XX du livre III de ce projet qui traitent des hypothèques et du registre public, ne sont que la reproduction de l'avant-projet Luzuriagua, additionné de quelques mesures transitoires

suggérées certainement par l'enquête auprès des tribunaux.

Il faut pourtant signaler, comme disposition nouvelle, l'article 1820 qui décide que, à l'avenir, aucune inscription ne pourra être prise qu'à la condition que le droit qu'il s'agit de transférer soit lui-même inscrit.

Toute première inscription dans le nouveau registre doit être précédée de la copie de toutes les inscriptions des anciens registres. Le *registrador* doit s'assurer préalablement, conformément à ces titres, que la personne dont il s'agit d'inscrire la propriété ou le droit réel en est bien titulaire.

Un délai de deux ans est accordé pour le transfert des inscriptions de l'ancien au nouveau registre. Pendant ces deux ans, les titres inscrits dans les anciens registres continuent à produire leur effet, conformément à l'ancienne législation. Passé ces deux ans, ils ne produisaient plus d'effets vis-à-vis des tiers qu'à partir de leur inscription.

Les hypothèques anciennes en faveur de la femme mariée, des mineurs ou des incapables, continuent à subsister en dehors de toute publicité. Les intéressés sont seulement tenus de les inscrire dans les six mois qui suivront la dissolution du mariage ou la fin de la tutelle et de l'incapacité.

A côté de tous ces projets officiels, il faut signaler celui que rédigea en 1852, sur l'initiative privée du

ministre de la Justice, un membre de la commission des Codes, de Cárdenas.

Ce projet fut soumis à une commission privée dont faisait partie Luzuriaga. Il était basé sur les principes de la publicité la plus absolue et de la spécialité la plus rigoureuse. A la chute du ministère, cette commission crut devoir se dissoudre et remit ses documents au ministère de la Justice. Lorsque, quelques années plus tard, une nouvelle commission voulut les consulter, il lui fut impossible de les retrouver.

A cette même époque, *El derecho moderno*, revue juridique fondée en 1847, publia toute une série d'articles sur la réforme de la publicité. C'est dire jusqu'à quel point cette question intéressait l'opinion et préoccupait les esprits.

V. — RÉDACTION, VOTE ET PROMULGATION DE LA LOI DU 8 FÉVRIER 1861.

L'heure était venue où les efforts persévérants des partisans de la réforme allaient enfin aboutir. Jusqu'ici le législateur avait pensé mener de front la codification et la réforme hypothécaire qui aurait occupé la place qui lui convenait dans le nouveau Code civil. Il fallut se rendre compte que l'achèvement du Code et sa mise en vigueur pouvaient subir de longs retards. La réforme de la publicité immo-

bilère ne pouvait attendre plus longtemps. Le Gouvernement se décida à présenter un projet de loi. Les ministres de la Justice et des Finances saisis de la question, comme on l'a déjà vu, par décret du 19 août 1853, constituèrent une commission qui, par nouveau décret du 8 août 1855, fut chargée d'élaborer, non plus un projet de Code, mais un projet d'organisation des Livres fonciers.

Dissoute, puis reconstituée, elle se mit au travail avec ardeur et après plusieurs remaniements successifs elle se décida à présenter un projet aux Cortes le 11 février 1858. Ce projet se composait simplement de 7 articles ou *bases* résumant les principes fondamentaux. Ces articles devaient être soumis à l'approbation des Chambres pour servir ensuite de base à la rédaction définitive de la commission. Ce *système des bases*, qui devait plus tard contribuer au vote rapide du Code civil en le soustrayant à l'incompétence parlementaire, donna d'excellents résultats. La discussion devant la Chambre des députés fut brève et sans intérêt : le rapport du représentant de la commission était lu dans la séance du 18 février, la discussion s'ouvrait le surlendemain ; trois jours plus tard, le 23 février, le projet était adopté et transmis au Sénat.

Le projet revint à la commission pour la rédaction d'un règlement. Ce fut l'occasion d'une revision complète du projet qui passa de 182 articles à 416.

De nombreuses dispositions réservées tout d'abord au règlement furent insérées dans la loi. Le règlement fut achevé le 3 juin 1859.

La commission décida alors de joindre un exposé des motifs à la loi et au règlement. La rédaction, modèle de style juridique, fut confiée à l'un de ses membres, Gomez de la Serna. Le tout fut terminé le 4 juin 1860 et les trois documents furent remis au ministre de la Justice.

La dissolution des Chambres, le 5 juillet, retarda le vote définitif. Le projet ne put venir en discussion que le 25 octobre. Le ministre de la Justice eut à cœur de le défendre jusque dans ses moindres détails. Il fut voté par le Sénat par 104 voix contre 11. La Chambre des Députés l'adopta à l'unanimité.

La loi reçut la sanction royale le 8 février 1861. Le règlement fut publié par *Real Decreto* du 21 juin de la même année.

La commission ne fut pourtant pas dissoute. En prévision sans doute des difficultés qui allaient se présenter, elle fut maintenue dans ses fonctions et continua ses travaux jusqu'à la réforme du 21 décembre 1869.

Il resterait à parler maintenant, pour compléter cet exposé historique, des lois postérieures qui ont modifié cette loi de 1861 ainsi que des différents projets de réforme qui ont été présentés, tout particulièrement de celui qui a été présenté à la Cham-

bre des Députés, après avoir reçu l'approbation du Sénat le 24 juillet 1908. Ces réformes et projets de réforme ne portent que sur des points particuliers et non sur les principes essentiels du système. Ils ne valent donc pas la peine d'un chapitre spécial. Ils viendront plus naturellement à leur place dans l'étude détaillée qui va suivre.

La loi du 8 février 1861, à la différence de la loi française du 23 mars 1855, a précédé la confection du Code. Elle n'était, dans l'esprit de ses auteurs, qu'un titre détaché du Code civil et destiné à y prendre place dès sa mise en vigueur. Le Code fut cependant rédigé sans qu'on se fût préoccupé d'y insérer la loi hypothécaire. Ce n'est qu'après coup qu'on pensa à réparer cet oubli. Ce travail fut confié à M. Oliver, « l'homme le plus compétent de toute l'Espagne en matière hypothécaire » ainsi que le déclara, d'après M. Oliver lui-même (1), le professeur Azcárate en séance de la Chambre des Députés. Mais des difficultés se produisirent au sujet des réformes proposées à cette occasion et ce projet fut abandonné.

1. Oliver. *Op. cit.*, pages 779 et 780.

DEUXIÈME PARTIE

RÉGIME ACTUEL

CHAPITRE PREMIER

Exposé sommaire du régime actuel.

Avant d'entreprendre l'étude détaillée du régime espagnol actuel, il est peut-être opportun d'en donner une idée d'ensemble.

Ce régime repose tout entier sur deux principes :

Le principe de la publicité des transmissions et des droits réels qui affectent la propriété immobilière.

Le principe de la force probante du registre vis-à-vis des tiers.

La loi hypothécaire soumet à l'inscription tous les actes qui modifient la constitution juridique des immeubles. Peu importe qu'il s'agisse d'actes entre vifs ou *mortis causa*, d'actes attributifs de propriété ou droit réel ou d'actes simplement déclara-

tifs, de charges conventionnelles ou de charges légales. Tout ce qui touche à la propriété immobilière doit figurer sur le *Livre foncier*.

Cependant l'inscription n'est pas obligatoire. Elle est même inutile dans les rapports des parties entre elles. Par le fait seul du contrat, suivi de tradition en matière d'acquisition d'immeubles, la propriété est transférée ou les droits réels sont constitués. Mais ce contrat, même rédigé dans la forme authentique, ne prend date vis-à-vis des tiers et ne leur devient opposable qu'à partir de la transcription.

A cette différence près que les actes soumis à la publicité sont plus nombreux, ce n'est jusqu'ici que le système français.

Mais les deux systèmes diffèrent essentiellement sur la question de la force probante du registre vis-à-vis du tiers. A l'égard de ceux-ci, l'inscription espagnole fait preuve absolue de son contenu. Toute nullité dont la cause n'est pas indiquée sur les livres fonciers ne peut réfléchir contre les tiers qui ont contracté à titre onéreux sur la foi du registre. Le droit espagnol fait, application sur ce point des principes du droit germanique sur la force probante de l'inscription.

Dans un système où le registre fait preuve d'une façon absolue, il est à craindre que des inscriptions ne soient prises en fraude du véritable propriétaire. La loi de 1861 s'est efforcée de prévenir ce danger

en n'admettant à l'inscription que les actes authentiques, et en soumettant ces actes à l'examen préalable du *registrador*.

En ce qui concerne l'authenticité des actes, il fallait tenir compte, d'une part, des contrats sous seings privés passés sous l'ancien droit, d'autres part, des propriétaires sans titre.

La loi s'est occupée de remédier à cette double situation.

1° Elle a prescrit les mesures nécessaires pour l'inscription sur le registre foncier des actes sous seings privés antérieurs à la mise en vigueur.

2° Elle a autorisé les propriétaires sans titre à se faire inscrire à titre possessoire. L'inscription à titre possessoire est une inscription de qualité inférieure, qui ne porte pas préjudice aux droits du véritable propriétaire. Elle est précédée d'une procédure en vérification de possession.

La *prénotation* ou *annotation préventive* complète ce système de publicité. Elle a pour but de garantir des droits éventuels ou indéterminés qui, pour cette raison, ne peuvent être inscrits immédiatement. L'inscription définitive prise par la suite rétroagit à la date de la prénotation.

L'organisation matérielle des registres ne diffère pas beaucoup de ce qu'elle était sous l'ancien régime.

Il existe un registre par chef-lieu de juridiction tenu par le *registrador de la propiedad* ou enregis-

treur de la propriété, assisté d'employés qu'il paie lui-même et qui travaillent sous sa responsabilité.

Les inscriptions sont prises, non par propriétaires mais par immeubles. Chaque immeuble occupe un feuillet distinct dans le registre de la circonscription dont il fait partie. Les inscriptions des immeubles sur le registre et des actes relatifs à un même immeuble sur le feuillet sont prises à la suite les unes des autres, dans l'ordre de leur présentation.

Avant d'être inscrits définitivement, les actes présentés sont inscrits provisoirement sur un registre de présentation, le *diario* ou journal. L'inscription définitive, prise dans les trente jours, retroagit à la date de l'inscription sur le *diario*.

Les livres fonciers relèvent du ministère de la Justice. La *Direction générale du registre de la propriété* est chargée de résoudre en dernier ressort les recours administratifs et de donner des consultations sur les difficultés qui lui sont soumises.

Les *registradores* sont sous la surveillance du président de la Cour d'Appel qui peut leur infliger certaines peines pour fautes dans leur service.

En dehors de cette responsabilité disciplinaire, ils sont civilement responsables de tout dommage qu'ils peuvent causer dans l'exercice de leurs fonctions.

Ils sont tenus de fournir un cautionnement sur lequel les créanciers pour faits de charge sont privilégiés.

Les *registradores* sont directement rétribuées par les particuliers conformément au tarif. Ils sont en même temps chargés de la perception de l'impôt et doivent refuser l'inscription lorsque les droits de l'État n'ont pas été préalablement acquittés.

Les registres sont publics. Les intéressés peuvent les consulter directement ou s'en faire délivrer des extraits.

Telles sont les grandes lignes du système en vigueur. Grâce à cet exposé d'ensemble, il est maintenant possible d'isoler et d'étudier séparément chacune des questions qui se posent à propos de la publicité foncière. Ces questions peuvent se grouper sous quatre chefs principaux :

Quelles sont les mesures transitoires de l'ancien au nouveau régime ?

Quels sont les actes soumis à la publicité ?

Comment s'opère la publicité ?

Quels sont les effets de la publicité ?

Chacune de ces questions fera l'objet d'un chapitre distinct.

CHAPITRE II

Transition de l'ancien au nouveau régime

Parmi les problèmes qui se posent en matière de publicité immobilière, celui de la transition de l'ancien au nouveau régime est l'un des plus délicats. Il l'est d'autant plus que l'opposition est plus tranchée entre les deux législations, que le nouveau système rompt davantage avec l'ancien. C'est une tâche difficile que de substituer sans secousse une publicité perfectionnée à un régime très imparfait, que de soumettre par exemple à l'inscription des actes qui jusqu'alors en étaient dispensés et de concilier le respect des droits acquis avec les intérêts de la publicité.

L'ensemble des mesures transitoires à prendre suppose une connaissance très complète et de la législation que l'on veut supprimer et de celle que l'on veut lui substituer. Plus d'un projet de réforme a rencontré là sa pierre d'achoppement. C'est le cas du système espagnol.

En effet le législateur de 1861 a beaucoup négligé

cette importante question. Les mesures édictées moins par la loi que par le règlement (ce qui prouve qu'il ne leur attribuait qu'une importance secondaire) sont très insuffisantes. Il en est résulté des difficultés sans nombre qui ont empêché la loi d'entrer immédiatement en vigueur et qui ont contribué finalement à l'échec partiel de la réforme.

Il s'agissait en 1861 de soumettre à la publicité non seulement tous les actes à venir mais encore les droits constitués sous l'ancien régime. La loi distinguait entre les actes transcrits dans les anciens registres et ceux dont il n'avait pas été pris inscription, qu'ils en fussent ou non dispensés par l'ancienne législation.

I. — VALEUR DES INSCRIPTIONS DES ANCIENS REGISTRES.

Un certain nombre d'actes soumis à la publicité par la loi nouvelle se trouvaient déjà inscrits dans les anciens registres. Devait-on exiger leur transfert dans les nouveaux registres? Il aurait fallu pour cela distinguer, non seulement entre les contrats valables et les contrats nuls, mais encore, parmi les premiers, entre les contrats en vigueur et ceux qui ne l'étaient plus, opérer par conséquent une revision générale des titres. Le législateur recula devant l'immensité de cette tâche. Il décida simplement que les

registres anciens seraient fermés et qu'il n'y serait plus porté d'autres mentions que celles, en marge des inscriptions, de leur radiation ou de leur transfert sur les registres nouveaux (L. H. Art. 411 à 414 anciens).

Restait à déterminer la valeur de ces inscriptions anciennes. Il aurait été naturel de leur conserver la valeur qu'elles avaient sous l'ancien régime. Mais eût été maintenir une double législation et retarder dans une certaine mesure la mise en vigueur complète du nouveau régime. L'article 307 du Règlement décida que ces inscriptions auraient les mêmes effets que les inscriptions nouvelles, « alors même qu'elles manqueraient de quelqu'une des conditions exigées sous peine de nullité par les articles 9 et 13 de la loi et qu'elles ne seraient pas transférées sur les registres modernes. » Avec une légèreté qu'on ne saurait trop sévèrement blâmer, le règlement de 1861 assimilait donc les inscriptions très imparfaites des anciens registres à celles des nouveaux, de telle sorte qu'une inscription nulle d'après la loi nouvelle devait être considérée comme valable par le fait seul qu'elle avait été prise sur l'ancien registre. Cette disposition, dont il ne pouvait résulter qu'incertitude et confusion, dut être rapportée lors de la réforme de 1869 (L. H. Art. 411).

II. — DES DROITS RÉELS NON INSCRITS DANS LES ANCIENS REGISTRES.

Du moment qu'il s'agissait d'établir l'état civil de la propriété immobilière, il était impossible de laisser subsister, en dehors de toute publicité, des droits réels qui n'avaient pas été inscrits.

Un grand nombre de droits réels se constituaient tacitement dans l'ancienne législation. Les hypothèques légales, les actions rescisoires et résolutoires étaient opposables aux tiers en dehors de toute inscription.

La loi nouvelle les soumet à la publicité. Elles doivent être inscrites et spécialisées dans le délai d'un an à partir de la mise en vigueur de la loi (L. H. art. 347, 359 et 362). A cette condition, elles conservent le rang que leur conférait la loi ancienne. Passé le délai d'un an, elles ne sont opposables aux tiers qu'à partir de leur inscription (L. H. art. 352). Cette inscription sera prise d'un commun accord entre les intéressés si c'est possible, en vertu d'une décision judiciaire dans le cas contraire (L. H. art. 348 et 349.) L'inscription peut être requise aussi bien par le propriétaire de l'immeuble grevé que par le titulaire du droit réel (L. H. art. 356).

Il ne fut fait d'exception au principe de la publicité des charges tacites antérieures à la loi que pour

les hypothèques légales des femmes mariées et des enfants sur les biens de leur mari ou de leur père. Dans l'intérêt de la paix des familles, pour éviter des contestations entre parents rapprochés, ces hypothèques continuèrent à subsister en dehors de toute publicité, tout propriétaire de l'un des immeubles grevés conservant d'ailleurs le droit d'exiger la constitution d'une hypothèque spéciale (L. H. art. 354 à 356).

A côté des hypothèques tacites, il faut signaler les hypothèques indéterminées. Ce sont des hypothèques générales qui grèvent tous les biens d'une même personne, par exemple les hypothèques constituées sous l'ancien régime par les communes et qui portaient non seulement sur les biens de la commune mais encore sur les immeubles de ses « *consejos* » ou représentants, ou bien les hypothèques ou cens constitués, sur tous les immeubles d'un majorat. Les intéressés, aussi bien le propriétaire que le titulaire du droit, peuvent exiger l'inscription spéciale sur un ou plusieurs immeubles déterminés (L. H. art. 383 à 388).

Pour compléter ce système et pour permettre aux propriétaires d'immeubles grevés de charges occultes de les faire immédiatement transformer en expresses et spéciales ou même de discuter celles qui pourraient leur paraître douteuses, l'article 365 établit une espèce de purge de ces charges tacites sous le nom de *juicio*

ó expediente de liberación, jugement ou procédure de libération. Cette procédure consiste en des notifications individuelles ou des publications destinées à provoquer la vérification judiciaire de ces charges occultes et leur inscription (L. H. art. 365 à 382).

Restait alors à provoquer l'inscription de la propriété et autres droits réels acquis sous l'ancienne législation et qui n'avaient pas été inscrits.

Le système de la loi consista à fixer *un délai d'un an* pendant lequel les propriétaires ou titulaires des droits réels auraient à les faire inscrire (L. H. art. 389). Pendant ce délai la loi n'entrait en vigueur que partiellement. L'une de ses dispositions les plus importantes, celle de l'article 34 relative aux effets de l'inscription, restait en suspens. L'inscription prise pendant ce délai n'avait qu'une valeur provisoire. Il fallait permettre au véritable propriétaire de produire ses titres. A l'expiration du délai, l'inscription acquérait une valeur définitive et rétroagissait à la date du contrat (L. H. art. 391). Le titulaire négligent n'était pourtant pas complètement déchu de ses droits. Il pouvait encore faire inscrire la propriété ou tout autre droit réel après l'expiration du délai d'un an. Mais ces droits n'étaient plus opposables aux tiers qu'à partir de leur inscription (L. H. art. 392). Les droits réels inscrits dans le délai d'un an bénéficiaient en outre de quelques avantages secondaires. Au point de vue fiscal, lorsqu'ils avaient été consti-

tués au moins 90 jours avant la mise en vigueur de la loi, ils étaient dispensés du droit réel connu sous le nom de *droit d'hypothèque* ainsi que de l'amende encourue pour défaut d'enregistrement. Au point de vue des honoraires, ils ne donnaient lieu qu'à la moitié du tarif fixé. La même faveur était accordée aux droits réels constitués dans cette période de 90 jours, lorsqu'ils étaient dispensés d'inscription en vertu des lois antérieures. Les autres actes restaient soumis au droit commun (L. H. art. 390).

Toutes ces mesures avaient pour but de provoquer l'inscription dans le délai d'un an de tous les droits réels constitués sous l'ancien régime et dorénavant soumis à la publicité. Mais la loi nouvelle négligea de régler plusieurs questions importantes au sujet de cette inscription des actes anciens. Elle oublia particulièrement de décider s'il fallait inscrire tous les actes antérieurs relatifs à un même droit ou seulement le dernier. La jurisprudence et le *Real Orden* du 20 février 1863 décidèrent qu'il suffirait d'inscrire le dernier.

La loi négligea aussi de se prononcer sur la nature des actes ou contrats à inscrire. Fallait-il autoriser l'inscription des actes sous seings privés ? A moins de se livrer à des vérifications impossibles, c'eût été s'exposer à des fraudes répétées. Aussi, en dépit du silence de la loi et après quelques hésitations, il fut

finalement admis que les actes authentiques pouvaient seuls être portés sur le registre.

Voici quelle était dès lors la situation des propriétaires ou titulaires de droits réels non inscrits dans les anciens livres.

Les propriétaires sans titre, situation très fréquente dans les campagnes, ne pouvaient faire inscrire que leur possession. En révélant qu'ils n'avaient pas de titres, ils risquaient, ce qui se produisit, de provoquer les contestations de la part de leurs débiteurs ou obligés.

Les propriétaires en vertu d'un acte privé ne pourraient non plus se faire inscrire qu'à titre possessoire. Ce mode inférieur de publicité devait leur répugner particulièrement. Il les faisait passer de la condition de propriétaire reconnu et respecté au rang de simple possesseur, de détenteur sans titre. Ainsi les titulaires de droits réels constitués conformément à la législation antérieure par acte sous seings privés se voyaient-ils exclus du bénéfice le plus important de la loi nouvelle.

Les propriétaires en vertu de titres authentiques n'étaient guère mieux traités. Ils pouvaient en principe faire inscrire ces titres mais à la condition qu'ils continssent toutes les mentions exigées par la loi sous peine de nullité, tout particulièrement la description de l'immeuble qui faisait presque toujours défaut dans les titres d'héritiers à titre universel. Il

est vrai qu'un *Real Orden* du 23 décembre 1863 indiqua les moyens de compléter les anciens titres. Mais, en ce qui concerne l'insuffisance ou l'absence de description, il déclara qu'il ne pourrait y être suppléé que par un autre titre authentique. En dépit de leurs titres authentiques, les propriétaires pouvaient donc se trouver réduits à l'inscription possessoire.

III. — CRITIQUE DES MESURES TRANSITOIRES ADOPTÉES PAR LA LOI DE 1861.

La mise en vigueur de ces dispositions devait donner lieu à des difficultés et soulever tout à la fois des obstacles de droit et des obstacles de fait.

A). — *Obstacles de droit.*

Au point de vue du droit, lorsqu'elle attribue aux inscriptions anciennes la même force probante qu'aux inscriptions nouvelles ou lorsqu'elle admet comme fondement de l'état civil de la propriété des contrats antérieurs à sa promulgation, la loi ne tient pas compte des différences essentielles entre l'ancien et le nouveau régime.

Dans l'ancien régime, quelques droits réels seuls doivent être publiés; le plus important de tous, la propriété, n'est inscrit qu'accidentellement, à l'occasion des charges dont l'immeuble est grevé. Dans

le second système, la propriété ainsi que les droits réels qui l'affectent sont soumis à la publicité.

La loi moderne ne se borne pas à étendre la nécessité de l'inscription à des actes qui n'y étaient pas soumis par l'ancienne loi ; elle confère à cette inscription une portée qu'elle n'avait pas sous l'ancien régime. Les inscriptions de cens ou d'hypothèques des anciens registres n'avaient d'autre but que de permettre leur exécution en justice. Les inscriptions de propriété ou des autres droits réels, rendues obligatoires à partir de la création du droit d'hypothèque, n'étaient exigées qu'au point de vue fiscal et restaient sans effets au point de vue civil. D'autre part, l'abus des dispenses avait fini par faire disparaître le délai fixé pour l'inscription de telle sorte qu'on n'enregistrait plus les hypothèques qu'au moment de leur exécution. Dans un pareil système, les fonctions du *registrador* sont purement passives. Il se borne à transcrire les actes présentés sans les examiner et sans vérifier si l'immeuble est suffisamment déterminé ou s'il n'a pas été inscrit un droit de même nature qui fait obstacle à l'inscription nouvelle.

Il n'en est pas de même du *registrador* moderne qui ouvre une feuille spéciale à chaque propriété, vérifie la description physique de l'immeuble, les formes extérieures de l'acte, sa validité, la capacité des parties. C'est que la portée du registre moderne est

beaucoup plus grande. Quant aux droits de même nature constitués sur un même immeuble (L. H. art. 17), quant à la force probante des inscriptions vis-à-vis des tiers (L. H. art. 33 et 34), quant à la prescription des droits inscrits (L. H. art. 35), les règles sont toutes différentes de celles de l'ancien droit.

Et cependant que l'acte constitutif de l'ancien droit ait été enregistré ou non, la loi lui accorde le même crédit, lui attribue la même valeur que s'il avait été inscrit conformément à ses prescriptions. Par le fait seul de leur transfert dans le nouveau registre, elle transforme des titres incertains, tout au moins discutables, en titres absolus.

Cette assimilation si contraire à la nature des choses devait donner lieu à des hésitations et des incertitudes qui n'ont jamais été complètement résolues.

B. — *Obstacles de fait.*

La question de la transition de l'ancien au nouveau régime se compliquait encore d'obstacles de fait. A supposer que l'immeuble ait été décrit d'une façon exacte lors de l'inscription primitive du droit réel, cette description, parfois très ancienne, ne correspondait plus à l'état actuel des lieux ; les limites avaient changé, les cultures étaient différentes, les voisins n'étaient plus les mêmes. Or la majorité

des inscriptions de l'ancien droit avaient été prises d'une façon très imparfaite. Il était très difficile dans ces conditions d'identifier les immeubles.

Les auteurs de la loi qui avaient prévu le moyen de suppléer à l'insuffisance des anciennes inscriptions (Règlement art. 312 à 314) ne prévirent pas le cas où il serait impossible de déterminer l'immeuble auquel elles se rapportaient. Si, conformément à la loi qui lui prescrit, lorsqu'il doit prendre une première inscription sur le nouveau registre, de consulter le registre ancien et de transférer au nouveau toute charge qui n'a pas été radiée, le *registrador* transférait ces inscriptions, il risquait de commettre des erreurs multiples et d'attribuer à un immeuble des charges éteintes ou portant sur un autre immeuble. Si, au contraire, il s'abstenait de faire ce transfert, des titulaires de droits réels ayant rempli toutes les formalités exigées par les lois antérieures, en règle par conséquent avec la loi, se trouvaient menacés de se voir dépouillés du jour au lendemain de droits très certains et très légitimes.

Pour parer à un tel danger, il aurait fallu exiger l'inscription sous peine de nullité dans le nouveau registre de tous les droits réels inscrits dans l'ancien. Les auteurs de la loi n'osèrent prendre une mesure aussi radicale.

Une autre difficulté de fait dont ils ne paraissent pas s'être préoccupés devait résulter du morcelle-

ment excessif de la propriété rurale en Espagne, tout particulièrement dans les provinces du Nord et du Nord-Ouest.

D'après les enquêtes auxquelles se livrèrent plus tard les présidents des Cours d'appel par ordre du gouvernement, en Galice, la contribution foncière oscillait entre 0,25 et 2 pesetas 50 (1); dans la province d'Orense, sur mille propriétés, 700 valaient moins de 125 pesetas, quelques-unes valaient moins de 5 pesetas (2).

Dans ces conditions, les frais d'acte notarié, d'inscription et d'impôts étaient hors de proportion avec la valeur de l'immeuble à inscrire.

Cette propriété ainsi morcelée était surchargée de droits réels tels que cens, hypothèques, fors, usages, emphythéoses, domaine direct et domaine utile, etc., particulièrement dans les provinces de Catalogne, de Galice, d'Asturie et de Léon.

Cette multiplicité et cet enchevêtrement de droits réels, en concurrence parfois sur un même immeuble, sont l'un des obstacles les plus sérieux à l'introduction des livres fonciers dans ces provinces.

1. Rapport du président de la Cour d'appel de la Corogne du 5 octobre 1863 au directeur général du Registre de la propriété.

2. *Item* du 5 novembre 1864.

IV. — DIFFICULTÉS D'ÉTABLISSEMENT DE LA LOI

Cet exposé et ces critiques permettent de se rendre compte d'ores et déjà des difficultés qui allaient surgir.

Ce n'est pourtant pas à l'imperfection des mesures de transition mais à la négligence et aux lenteurs des pouvoirs publics qu'il faut attribuer le premier retard dans l'application complète de la loi.

La loi devait entrer définitivement en vigueur un an après sa promulgation, c'est-à-dire le 8 février 1862. Or le règlement, son complément indispensable, ne fut publié que le 21 juin 1861. La Direction générale, organe directeur du nouveau régime, ne fut constituée que le 1^{er} juillet suivant. La majeure partie des *registradores* ne furent nommés qu'à la fin de janvier 1862. Enfin, c'est seulement le 31 de ce même mois, huit jours avant l'échéance fixée, que furent indiquées les formalités de la prise de possession des *registradores*.

Une prorogation s'imposait. Mais le ministère au pouvoir tomba le 30 janvier 1862 et le ministère qui lui succéda ne s'empressa pas de pourvoir à la situation nouvelle : ce n'est que par décret du 9 juillet 1862 que la mise en vigueur de la loi fut fixée au 1^{er} janvier 1863 avec suspension pendant un an des

effets de l'article 34 et des articles 389 et suivants relatifs aux titres anciens non encore inscrits.

Entre temps les *registradores* avaient pris possession des registres. Leurs observations affluèrent immédiatement à la *Direction générale* qui eut à résoudre dès la première année plus de 600 questions, presque toutes relatives aux droits non inscrits antérieurement à la loi. C'est alors que l'on put se rendre compte des perturbations profondes apportées à la propriété par le régime nouveau.

En face des difficultés de toutes sortes qui se présentaient, les *registradores*, presque tous nouveaux fonctionnaires sans expérience, s'abstinrent de prendre inscription et les documents s'entassèrent dans leurs bureaux. Il en résulta une telle réduction du chiffre des recettes que plusieurs abandonnèrent leur charge.

Par contre-coup les actes notariés diminuèrent. En prévision des difficultés d'inscription des titres authentiques, les particuliers se contentaient d'actes sous seings privés au grand préjudice des notaires.

Le fisc lui-même fut atteint. Les actes sous seings privés se dérobaient à l'enregistrement, et il se produisit une baisse sensible dans les *droits d'hypothèques*.

En fin de compte, la propriété immobilière subit une dépréciation. Alors que toutes les autres valeurs étaient en hausse, les immeubles baissèrent dans la proportion de 10 %.

L'alarme fut générale parmi les propriétaires et titulaires de droits réels. Des protestations et des pétitions s'élevèrent de toutes parts. La commission permanente des Grands d'Espagne, de nombreuses assemblées provinciales, les corporations agricoles, les particuliers réclamèrent du gouvernement des mesures énergiques pour mettre fin à l'incertitude et au malaise de la propriété foncière.

La commission des codes fut consultée. Elle proposa un certain nombre de mesures qui furent adoptées partiellement par le *Real Decreto* du 30 juillet 1862.

La mise en vigueur de la loi avait permis de se rendre compte de la mauvaise tenue des registres anciens et de l'absence ou du mauvais état des répertoires : sur 472 registres, 109 étaient dépourvus de tout index ; les tables de 215 autres étaient trop incomplètes pour qu'on puisse les utiliser.

Il était donc impossible dans la plupart des cas de faire des recherches dans les anciens registres. Le décret décida que les tables incomplètes seraient refaites et qu'il serait provisoirement pris annotation préventive des titres présentés.

L'application de la loi nouvelle avait aussi mis à jour des inscriptions anciennes relatives à des immeubles qu'il n'était plus possible d'identifier. Le décret ordonne de les reviser. Il prescrit dans ce but la publication de ces inscriptions par les soins du

registrador dans la *Gaceta de Madrid*, le journal officiel de l'Espagne, et dans le *Bulletin officiel de la province*, de façon à ce que les intéressés puissent en solliciter la rectification. Mais comme aucun délai n'avait été fixé, ils restaient libres de la solliciter à l'époque qui leur conviendrait le mieux. Le décret évitait aussi de se prononcer sur les effets des inscriptions défectueuses ou de leur rectification. Il abandonnait la solution de cette question à l'appréciation des tribunaux (1). En présence de prescriptions aussi vagues, *registradores* et intéressés ne se hâtèrent pas de procéder à la rectification des titres. Huit ans plus tard, en juillet 1868, 80 registres seulement avaient publié leurs inscriptions défectueuses et les index restaient inachevés dans 50 bureaux.

En dehors de cette vérification publique, le *registrador* fut autorisé à opérer la revision des inscriptions anciennes au fur et à mesure des inscriptions nouvelles. C'était là une faculté dangereuse aggravée par la disposition de l'article 7 en vertu duquel « dans toute première inscription... il sera fait mention non « seulement des charges qui résultent clairement du « registre... mais encore de celles dont il existe un « *indice quelconque* qu'elles se réfèrent à l'immeuble ou au droit réel qu'il s'agit d'inscrire, et de

1. Décret du 30 juillet 1862, art. 13.

« celles dont paraissent grevés les auteurs de l'acte,
« bien que la propriété elle-même ne le soit pas. »

Cette faculté accordée au *registrador* a provoqué l'inscription d'un certain nombre de charges et droits déjà éteints, tel que des hypothèques constituées en garantie de pensions en faveur d'étudiants ecclésiastiques, de religieux et de militaires. Bien que les intéressés soient morts depuis longtemps et les créances éteintes, ces hypothèques n'ont jamais été radiées, les débiteurs s'étant contentés, suivant l'usage, d'une quittance ou de la remise du titre. En exécution du décret, les *registradores* ont transféré ces hypothèques sur les registres nouveaux. C'est ainsi que des immeubles, libres de toutes charges, apparaissent grevés d'hypothèques qui les déprécient.

L'application de ce décret ne fit qu'augmenter la confusion. Le gouvernement prescrivit alors aux présidents de Cour d'appel de se livrer à une enquête sur la situation de la propriété foncière. Il eut aussi recours à la Commission des Codes. Celle-ci fit des critiques à la suite desquelles furent rendus de nouveaux décrets. Puis, comme ces mesures de détail lui paraissaient insuffisantes, le gouvernement se décida à présenter un projet de réforme.

Ce projet fut tout d'abord soumis au Sénat qui ne l'approuva qu'au milieu du mois de décembre 1863. Il n'était plus temps de le présenter à la Chambre des députés avant l'expiration du délai fixé. Par

Real Orden du 29 décembre 1863 la mise en vigueur de l'article 34 et des mesures transitoires fut de nouveau suspendue jusqu'au 1^{er} janvier 1866.

Le projet approuvé par le Sénat s'efforça de résoudre les principales difficultés soulevées par la loi.

Quant aux droits antérieurs à la loi qui n'avaient pas été inscrits, le projet décida que même les titres sous seings privés pourraient servir de base aux inscriptions de propriété. Les présidents de Cours d'appel consultés se déclarèrent adversaires de cette mesure. La chambre des notaires de Barcelone la critiqua en termes très vifs : « Le projet de loi, disait-elle, dans son impatience de faire inscrire la propriété dans un délai de quelques mois... provoque l'inscription au détriment de toute certitude, au préjudice de ce même crédit qu'il se propose de favoriser et au risque très grave d'introduire le désordre là où devrait apparaître avant tout et surtout la clarté et l'harmonie. » Cette disposition n'en fut pas moins maintenue dans le projet de réforme.

Quant à l'enchevêtrement excessif des droits réels immobiliers dans les provinces du Nord, le projet ne trouva d'autres moyens de surmonter l'obstacle que de le supprimer c'est-à-dire de réformer le droit foral en cette matière. Les habitants des provinces intéressées s'émurent. La Commission des Codes avait posé le dilemme : ou réformer la législation

foncière ou abandonner la loi nouvelle. Une assemblée de 400 délégués réunis à Santiago se prononça sans hésitation pour l'abrogation de la loi.

Les députés de Galice réclamèrent la suspension de la loi pour les districts de la Corogne, Lugo, Orense et Pontevedra. Leur proposition fut prise en considération, une commission fut même nommée ; mais, sur ces entrefaites, la législature prit fin.

Le projet de réforme n'avait été discuté à la Chambre des députés qu'à propos du budget. La dissolution de cette assemblée ne permit pas de reprendre les débats. Le gouvernement prit alors la responsabilité de proroger de nouveau les mesures transitoires pour une période indéterminée. Ce fut l'objet du *Real Decreto* du 19 décembre 1865.

V. — LOI DU 3 DÉCEMBRE 1869 ET PROJET DE LOI

Les choses restèrent en cet état jusqu'en décembre 1869. Le gouvernement n'avait pourtant pas renoncé à son projet de réformer la loi de 1861. Pour faire échec à un projet déposé par les représentants de la Catalogne, de la Galice, de la Navarre et des provinces basques, il en présenta lui-même un autre pendant la législature de 1865, mais si manifestement insuffisant qu'il dut le retirer avant toute discussion.

La loi du 29^e mai 1868 sur la Banque de crédit hypothécaire, qui apporta incidemment quelques légères

modifications à la loi de 1864, fut un nouveau stimulant pour le ministre de la Justice qui chargea la Direction des registres de rédiger un rapport.

La révolution de 1868 survint sur ces entrefaites mais elle interrompit à peine les travaux. La Direction des registres et la Commission des Codes qui avaient préparé chacune leur projet furent convoquées ensemble. Il sortit de ces réunions un projet unique qui fut présenté aux *Cortes constituyentes*, ou Assemblée constituante, le 12 novembre 1869 et approuvé après une discussion de quatre jours. La nouvelle loi fut publiée le 3 décembre 1869. Un décret, rendu seulement le 29 octobre 1870, fixa la mise en vigueur complète de la loi de 1864 modifiée au 1^{er} janvier 1871.

La loi de 1869 contenait de sérieuses innovations. La plus intéressante, sur laquelle il faudra revenir en détail, était relative à la force probante des inscriptions. Qu'il suffise de savoir pour le moment que l'article 34 subissait de ce chef une importante modification.

Mais la loi de 1869 se proposait surtout de mettre un terme à la période de transition qui durait encore. Elle fixa dans ce but trois délais différents, ayant pour point de départ le 1^{er} janvier 1871 : un délai de soixante jours pour l'exercice des actions en rescision ou leur transformation en hypothèques expresses (L. H., art. 358 à 360) ; un délai de quatre vingt dix jours

pour la conversion des hypothèques tacites en hypothèques spéciales (L. H., art. 347, 350, 352, 362, 364); un délai de cent quatre-vingts jours pour l'inscription de la propriété et des autres droits réels non enregistrés dans les anciens livres (L. H., art. 389 et s.)

Les inscriptions prises dans ces nouveaux délais bénéficiaient des différentes faveurs accordées par la loi de 1861.

La loi de 1861 avait accordé aux anciennes inscriptions la même valeur qu'aux nouvelles. Le nouvel article 441 corrigea sur ce point l'article 307 du règlement : à moins d'avoir été transférées dans le nouveau registre, elles n'eurent plus désormais d'autre portée que celle que leur attribuait l'ancienne législation.

Il fallait aussi débarrasser la propriété des charges tacites ou mal déterminées, particulièrement de celles dont l'inscription ne permettait pas de déterminer l'immeuble grevé. Le décret du 30 juillet 1862 qui prescrivait la revision de ces inscriptions défectueuses n'avait donné que des résultats médiocres. La loi de 1869 étendit à ces inscriptions les effets du *jugement de libération* dont la procédure fut modifiée (L. H. art. 365).

Voilà pour les inscriptions de l'ancien registre qui menaçaient la propriété et pour les charges immobilières.

L'inscription des nouveaux titres fut singulièrement facilitée.

Les actes sous seings privés ne pouvaient être inscrits d'après la loi primitive qu'à titre possessoire. Ils purent désormais servir de base à l'inscription de propriété, à la condition d'avoir été ratifiés par les parties par devant le *registrador* en présence de deux témoins (L. H. art. 405 à 408).

La propriété sans titre fut elle-même admise à l'inscription au moyen d'une procédure qui consiste en publications et annonces suivies d'un jugement de ratifications (L. H. art. 404).

La procédure des inscriptions à titre possessoire fut simplifiée (L. H. art. 397 à 403).

En dépit de ces réformes, en dépit de nouvelles prorogations du délai de transition et de nouveaux décrets sur la matière, les inscriptions des anciens registres restent toujours une source de difficulté et de confusion. Un nouveau projet de loi approuvé par le Sénat et transmis à la Chambre des députés le 24 juillet 1908 ordonne la clôture définitive de ces registres. Toutes les inscriptions qu'ils contiennent devront être transférées dans les nouveaux registres dans le délai péremptoire de deux ans. Celles qui n'auront pas été transférées seront inopposables aux tiers (1). Pour faciliter ce transfert, le projet auto-

1. Projet de loi modifiant la loi hypothécaire en vigueur. Articles 29 et 30.

rise à suppléer les mentions essentielles qui feraient défaut par les documents en possession des intéressés ou une note remise par eux. Les circonstances tirées de pareilles références ne doivent d'ailleurs produire aucun effet vis-à-vis des tiers (1).

Si ce projet se transforme en loi, les inscriptions des anciens livres disparaîtront ou seront transférées dans les nouveaux dans le délai de deux ans ; il n'y aura plus désormais qu'un seul registre de la propriété.

1. Projet de loi modifiant la loi hypothécaire en vigueur, article 31.

CHAPITRE III

Des actes soumis à l'inscription. Des annotations préventives. De l'inscription obligatoire.

I. — DES ACTES SOUMIS A L'INSCRIPTION.

C'est l'article 2 de la loi de 1861 qui détermine les actes soumis à la publicité. La liste en est plus longue que dans le système français. Sur cette question de l'étendue de la publicité, les deux législations se sont inspirées d'un esprit tout différent.

Le Code civil français et la loi de 1855 n'ont établi la publicité qu'avec toutes sortes de restrictions. Le Code civil n'y soumet que les donations et les privilèges et hypothèques. La loi de 1855 l'a bien étendue à un certain nombre de droits réels immobiliers. Mais son énumération limitative, qui comprend cependant un plus grand nombre d'actes que l'article 26 de la loi du 11 brumaire an VII visant seulement « les actes translatifs de biens et droits susceptibles d'hypothèques », laisse en dehors des prescriptions de la loi des catégories d'actes très importants, tels que les actes déclaratifs par opposi-

tion aux actes translatifs et les actes de transmission à cause de mort par opposition aux actes de transmission entre vifs.

La publicité des privilèges et hypothèques n'est que très imparfaitement organisée. Les hypothèques légales des femmes mariées et des mineurs sont tout à la fois générales et tacites. L'hypothèque judiciaire est générale. Les privilèges généraux sont dispensés d'inscription tout au moins en ce qui concerne le droit de préférence. Les privilèges spéciaux sur immeubles ne sont publiés que postérieurement à leur naissance.

En dehors du droit de réméré, de la clause de retour et de la condition résolutoire dont la publicité résulte de la transcription même de l'acte affecté, les autres causes d'indisponibilité, l'inaliénabilité dotale par exemple, échappent à toute sorte de publicité. Ne sont pas non plus publiés, sauf l'exception de l'article 958 du Code civil, les actions en nullité et en résolution. Seuls les jugements qui prononcent la résolution ou rescision d'un acte déjà transcrit doivent être mentionnés en marge de la transcription sous une sanction d'ailleurs insuffisante (art. 4 de la loi de 1855).

En résumé, la publicité française est insuffisante. Elle ne s'étend pas à tous les actes qui intéressent les tiers. Elle répond mal, quant à ses procédés, au but qu'elle se propose.

Le législateur espagnol, profitant de l'expérience toute négative du droit français, s'est proposé de porter à la connaissance du public et par les moyens les mieux adaptés non seulement les actes constitutifs ou translatifs de propriété ou de droits réels mais encore tous les événements juridiques, charges, indisponibilités, qui affectent la propriété immobilière.

La différence est sensible avec le système français. Un grand nombre d'actes qui échappent à la publicité dans notre droit y sont soumis dans le droit espagnol. Ainsi, sans s'occuper de savoir si le partage et la transaction dans certains cas sont attributifs ou simplement déclaratifs de propriété, la loi espagnole ne considérant que la modification apparente qui se produit, seul point de vue intéressant en matière de publicité, en ordonne l'inscription. Pour la même raison, les transmissions à cause de mort aussi bien que les transmissions entre vifs doivent être portées sur les registres. S'il s'agit d'une succession testamentaire, c'est le testament lui même qui sera l'objet de l'inscription. S'il s'agit d'une succession ab intestat, l'inscription pourra être prise à la suite d'une information judiciaire dont la procédure assez simple est réglée par la loi (L. H. art. 21, §§ 3 et 4).

Le droit espagnol a conservé l'ancienne conception du privilège romain. Il n'appelle ainsi qu'une dispense de concours, à raison de la qualité de la créance, entre créanciers chirographaires. Il refuse

ce nom à ce que nous appelons les privilèges spéciaux sur immeubles qui sont en réalité de véritables hypothèques et aux privilèges spéciaux mobiliers qui sont des « droits d'origine variée qui sont venus se « confondre sous ce nom de privilèges parce qu'ils « donnent tous à un créancier un droit de préférence » (1) mais dont il est impossible de donner une définition d'ensemble.

Les privilèges généraux qui correspondent à ceux de l'article 2101 du Code civil, sont dispensés d'inscription ce qui n'a pas d'importance puisqu'ils sont primés sur les immeubles par les hypothèques inscrites (2).

Les droits réels, qui tiennent lieu dans le droit espagnol des privilèges spéciaux sur les immeubles du droit français, se conservent d'une façon différente. Dans le système français, pourvu qu'ils aient été inscrits dans le délai fixé, ils rétroagissent à la date de leur naissance. Il y a donc une période plus ou moins longue pendant laquelle ils sont occultes. Dans le système espagnol, ils ne prennent naissance vis-à-vis des tiers et ne leur deviennent opposables qu'au moment de leur inscription.

Le vendeur d'un immeuble dont le prix n'est pas payé est garanti par une action en résolution. Cette

(1) Planiol, *Traité élémentaire de droit civil*, 4^e édit., II, n° 2545.

(2) Code de procédure civile, art. 1268.

action ne peut être exercée contre un tiers détenteur qu'à la condition que le défaut de paiement du prix soit indiqué dans l'inscription du contrat (L. H. Art. 38, 3°.)

Le privilège du co-partageant n'existe pas. Le Code civil se borne à disposer que les co-partageants se doivent réciproquement garantie en cas de trouble ou d'éviction (Art. 1069, Code civ.)

L'hypothèque légale de l'État, des provinces et des communes (L. H. Art. 217 et 218) ainsi que celle des compagnies d'assurance (L. H., Art. 219, 220, 221) ne se conserve que par l'inscription.

L'étude des *annotations préventives* permettra de se rendre compte des garanties accordées par le droit espagnol à certains créanciers en échange de certains privilèges français.

Il n'y a pas grand'chose à dire de l'hypothèque conventionnelle sinon qu'elle est soumise à la spécialité, tant au point de vue de l'immeuble grevé que de la créance garantie, d'une façon plus rigoureuse et plus effective que dans notre Code civil. D'autre part — et ceci s'applique à toutes les hypothèques — l'inscription hypothécaire n'est pas sujette à la péremption décennale de telle sorte qu'il n'est pas nécessaire de la renouveler et qu'elle ne s'éteint vis-à-vis des tiers que par la radiation. C'est, au point de vue des recherches et de la publicité, un avantage sérieux sur le système français.

Il faut s'arrêter plus longuement aux hypothèques légales. L'opposition du droit espagnol et du droit français est ici complète. La loi de 1861 a accompli sur ce point la réforme préalable et indispensable dans tout bon système de publicité immobilière : la suppression complète des hypothèques tacites et générales. Désormais les hypothèques légales de la femme mariée, du mineur, etc., doivent être spécialisées quant aux créances garanties et quant au gage hypothécaire. Désormais ces mêmes hypothèques doivent être inscrites. Ce ne sont pas là des prescriptions administratives mais des conditions essentielles de l'existence même du droit. L'hypothèque légale n'est plus, comme dans l'ancien droit espagnol ou le droit français actuel, une garantie établie par la loi elle-même mais simplement le droit accordé par la loi « d'exiger la constitution d'une hypothèque spéciale » (L. H. Art. 158). L'hypothèque n'existe qu'à partir de son inscription (L. H. Art. 155 et 186).

La loi hypothécaire fait application de ces principes à l'hypothèque légale de la femme mariée, à l'hypothèque pour biens réservés, à l'hypothèque en raison de la tutelle et de la curatelle, et aux autres hypothèques légales. (L. H. art. 168).

La dot apportée par la femme à la société conjugale peut avoir le caractère de *dot estimée* ou de *dot non estimée*. La *dot estimée* est celle dont le mari a la libre disposition et dont il ne doit rembourser que

la valeur. La *dot non estimée* est celle au contraire sur laquelle il n'a qu'un droit de jouissance et qu'il est tenu de restituer en nature. Le remboursement de la dot immobilière estimée est garanti par une hypothèque constituée sur les immeubles mêmes (L. H. art. 172); l'inaliénabilité de la dot immobilière non estimée est assurée par la mention de la dotalité sur le registre (L. H. art. 173). Si la dot est mobilière, elle est garantie par une hypothèque sur les biens du mari. (L. H. art. 169-3°).

Les paraphernaux et les *arras* ou *contre-dot* constitués par le mari et dont il garde l'administration, donnent également lieu à une hypothèque légale en faveur de la femme. (L. H. art. 180 et 168-1°).

Le droit espagnol reconnaît une hypothèque en faveur des *biens à réserver*. Le mot *réserve* a ici un sens tout à fait spécial. Il s'applique aux biens qu'un époux qui se remarie a reçu à titre gratuit de son conjoint prédécédé et qu'il est obligé de réserver aux enfants du premier lit de telle sorte qu'il n'en a plus que la jouissance. Lorsque les biens *réservables* sont des immeubles, leur qualité sera constatée en marge de l'inscription de propriété. Si ce sont des meubles, il sera pris hypothèque sur les biens du conjoint remarié. (L. H. art. 168, 194, 199, 201).

Les mêmes distinctions et les mêmes règles s'appliquent aux *pécules adventices* dont le père conserve

la jouissance jusqu'au mariage ou à la majorité de son fils (L. H. art. 202).

Les mineurs (L. H. 168-4° 207 à 216), l'État, les provinces et les communes (L. H. 217 et 218) jouissent d'hypothèques légales analogues à celles du droit français.

Les hypothèques légales diffèrent pourtant dans les deux systèmes en ce sens que, dans le système espagnol, elles ne se constituent et ne sont opposables à un tiers qu'à partir de l'inscription. Il était donc de toute importance pour les auteurs de la loi de 1861 d'en assurer la publicité.

Il y a tout d'abord un cas particulier où l'inscription de l'hypothèque s'opère en quelque sorte automatiquement. C'est lorsque l'immeuble hypothéqué fait partie de la dot estimée dont le mari a la libre disposition. Cet immeuble sera inscrit sur le registre au nom du mari par le *registrador* qui mentionnera d'office l'hypothèque de la femme. (L. H. art. 174).

Il y a d'autres cas où la loi laisse aux intéressés le soin de pourvoir eux-mêmes à la conservation de leur hypothèque. La femme majeure et déjà mariée, l'enfant majeur créancier de biens réservés ou adventices, le mineur parvenu à la majorité, l'État, les provinces et les communes ont seuls le droit d'exiger l'inscription. S'ils gardent le silence, la loi estime qu'ils renoncent à la garantie hypothécaire qui leur était proposée (L. H. art. 182, 197, 204).

Mais lorsque la femme est mineure ou qu'elle n'est pas encore mariée, lorsque les enfants qu'il s'agit de protéger ne sont pas encore parvenus à la majorité, la loi prend des précautions particulières.

La liste des personnes chargées de faire inscrire l'hypothèque légale diffère suivant les cas.

Au cas de mariage, ce sont le père, la mère ou l'auteur de la dot, le curateur s'il y en a un, le ministère public sous la surveillance du Tribunal municipal qui doivent faire procéder à l'inscription de l'hypothèque ou à l'annotation des propres (L. H. 182 à 184). Cette liste est moins étendue que celle du Code civil français qui comprend jusqu'aux parents, « soit du mari, soit de la femme, ou, à défaut de parents, ses amis » (1). D'autre part, la loi espagnole n'établit aucune sanction directe contre les différentes personnes qui n'auraient pas fait inscrire l'hypothèque. Il y a pourtant une différence capitale, déjà signalée. Dans le système français, bien que non inscrite, l'hypothèque légale de la femme mariée, n'en existe pas moins et l'on comprend dès lors la facilité avec laquelle les personnes désignées par la loi s'abstiennent de remplir une inutile formalité. Les tuteurs et maris se contentent d'indiquer l'hypothèque au moment de vendre l'immeuble ou de le grever. Dans le droit espagnol, l'hypothèque n'existe que par l'inscription. Il est donc tout naturel que les parents et

1. Code civil français, 2136 à 2139.

les donateurs soucieux de mettre les biens donnés à l'abri des malversations d'un mari peut-être dissipateur ne négligent pas les garanties qui leur sont offertes par la loi.

Ce qui vient d'être dit de l'hypothèque de la femme mariée est également vrai des autres hypothèques légales. L'hypothèque des biens réservés doit être inscrite par le père ou la mère qui en sont tenus ou, s'ils ne l'ont pas requise dans le délai de quatre-vingt-dix jours du second mariage, par le tuteur ou le curateur s'il y en a un et, à leur défaut, par les parents, quel que soit leur degré, ou par l'exécuteur testamentaire du conjoint décédé (L. H. 194 à 196).

Ce sont ces mêmes personnes, auxquelles il faut ajouter l'auteur des libéralités qu'il s'agit de garantir, qui sont chargés de faire inscrire l'hypothèque du pécule adventice (L. H. art. 205). Cependant, parmi les parents, l'article 205 ne désigne que les ascendants du mineur. La loi paraît moins soucieuse de garantir le pécule adventice que les biens réservés. Cela tient à la différence d'origine de ces biens. Il n'y a pas les mêmes motifs de méfiance à l'égard du père administrateur de biens qui proviennent d'un tiers qu'à l'égard du père obligé de réserver des biens dont il serait resté propriétaire s'il ne s'était pas remarié.

La matière de la tutelle a été revisée par le Code civil de 1889. Le conseil de famille est chargé de

mettre le tuteur en possession (Code civil, art. 261). Celui-ci ne peut entrer en fonction qu'après avoir fourni les garanties nécessaires (Code civil, art. 252 et 253). Le tuteur, le pro-tuteur, les membres du conseil de famille sont tenus, sous leur responsabilité personnelle de procéder à l'inscription de l'hypothèque légale (Code civil, art. 258).

La loi a pris encore d'autres précautions pour assurer la conservation des hypothèques des incapables. Dans certains cas, elle associe à la publicité les notaires, les conservateurs et les juges.

Tout notaire qui passe un acte tel que contrat de mariage, etc., qui donne lieu à une hypothèque légale doit en avertir les intéressés. Mention de cet avertissement sera faite dans le contrat (Règlement, art. 116). Malheureusement un *Real Orden* du 11 juillet 1865 est venu affaiblir la portée de ces prescriptions en décidant que le défaut de la mention indiquée n'est pas une cause suffisante de refus ou de suspension de l'inscription. Malgré le recours réservé contre les notaires par le *Real Orden*, c'est encourager leur négligence.

Si le bénéficiaire de l'hypothèque légale est une femme mariée ou un mineur, le notaire doit en outre aviser le *registrador*. Celui-ci accusera réception (Règlement, art. 117).

C'est alors au *registrador* à prendre les mesures nécessaires. Si l'acte lui est présenté, il peut suivant

les cas refuser de l'inscrire ou inscrire d'office l'hypothèque. Si l'acte ne lui est pas présenté, il devra, au bout de trente jours, aviser les intéressés qui n'ont pas concouru à l'acte et le ministère public dans le cas où celui-ci est chargé de veiller à l'inscription. Celui-ci accusera réception (Règlement, art. 118).

Le *registrador* rendra compte de plus tous les six mois au président de la Cour d'appel des actes ou contrats dont il lui aura été donné connaissance ainsi que des mesures prises pour les faire inscrire (Règlement, art. 119).

En dehors de la garantie hypothécaire, le droit espagnol prend encore certaines mesures pour assurer la conservation du patrimoine du mineur (Code civil, 252-260) ou de la femme mariée (L. H. art. 187). Ces mesures ne rentrent pas dans le cadre de cette étude. A ne considérer que l'hypothèque légale, la loi de 1861 paraît avoir résolu, grâce à toute une série de précautions, le difficile problème de concilier les intérêts des tiers avec la protection des incapables. Grâce à ses dispositions, et les tiers sont à l'abri des hypothèques occultes, et les incapables jouissent vis-à-vis des administrateurs de leur patrimoine de garanties suffisantes.

Les tiers, en droit français, demeurent exposés, sous les réserves faites au début de ce chapitre (1), à toutes les causes de nullité ou résolution du titre de leur auteur, bien que, aucune publicité préalable

1. P. 95.

ne soit venue les mettre en garde. Le droit espagnol décide au contraire que la nullité ou la résolution n'est opposable aux tiers, qu'à la condition que sa cause résulte clairement du livre foncier (L. H. art. 34). Son principe en cette matière pourrait se formuler ainsi : *pas de nullité sans titre*, en entendant le mot titre d'un acte consigné sur le registre et en limitant aux tiers la portée de ce principe.

Cette règle s'applique à toutes les causes de nullité ou de résolutions consacrées par la loi (L. H. art. 36). Elles ne produisent d'effets vis-à-vis des tiers qu'autant que le registre les met en évidence.

Certaines sont concomitantes à l'acte qu'elles affectent et doivent être publiées en même temps. Celles qui ne naissent qu'après coup peuvent être encore rendues opposables aux tiers au moyen et à partir de leur annotation.

La nullité d'un acte résulte parfois de l'incapacité de l'une des parties. Les jugements qui prononcent l'incapacité légale d'administrer, la présomption de mort de personnes absentes, la peine d'interdiction ou toute autre peine qui modifie la capacité civile des personnes relativement à la libre disposition de leurs biens, doivent être publiés (L. H. art. 2, 4^o). La mention de l'incapacité doit être portée en marge de l'inscription de l'immeuble affecté. C'est une publicité beaucoup plus efficace que celle qui consiste dans l'apposition d'extraits dans la salle de l'auditoire des

tribunaux et dans les études de notaire (Code civil français, art. 501).

II. — HYPOTHÈQUE JUDICIAIRE ET ANNOTATION PRÉVENTIVE.

Il fallait réserver pour la fin cette hypothèque légale connue dans le droit français sous le nom d'hypothèque judiciaire ou plutôt ce qui en tient lieu dans le système espagnol : *l'annotation préventive*. C'est que l'annotation préventive, à l'imitation de la prénotation du droit allemand, garantit d'autres droits que ceux du créancier qui a obtenu jugement contre son débiteur.

Elle a une portée plus générale et complète très heureusement le système de publicité du droit espagnol.

L'annotation préventive consiste dans l'inscription provisoire d'un droit, qui, en raison de son incertitude ou de son indétermination, n'est pas susceptible d'inscription définitive. Un individu revendique un immeuble. Comme il est impossible d'être fixé d'ores et déjà sur le sort de son action, il ne peut lui être permis de s'inscrire à titre de propriétaire. Comme il faut le protéger cependant contre la fraude possible d'un défendeur malhonnête

qui pourrait vendre l'immeuble à un tiers de bonne foi, la loi l'autorise à constituer sur cette immeuble une annotation préventive dont les effets sont subordonnés à l'issue du procès engagé. L'annotation tombera et sera censée n'avoir jamais été prise si le demandeur est débouté. Elle se transformera en une inscription définitive dont les effets retroagiront à la date de l'annotation s'il obtient gain de cause. Ce système sauvegarde à la fois les droits du demandeur assuré ainsi que l'immeuble ne sera point aliéné ou grevé à son détriment et des tiers susceptibles de contracter avec le défendeur prévenus par l'inscription de la menace qui pèse sur son immeuble.

Ce n'est pas le seul cas où il y a lieu à l'annotation préventive. Elle servira encore tantôt à assurer le respect des décisions de justice que la partie condamnée pourrait éluder en aliénant ou grevant ses immeubles, tantôt à garantir des droits immobiliers qui par suite de quelque vice réparable ne peuvent pas être immédiatement inscrits à titre définitif.

La prénotation n'est pas absolument inconnue du droit français. On en trouve le principe et l'application dans l'article 13 de la loi du 11 brumaire an VII reproduit par l'article 2110 du Code civil et dans les dispositions de l'article 948 du Code civil. Mais ce principe que le droit français limite à la créance de l'architecte et à l'action en révocation des donations

pour cause d'ingratitude, la loi espagnole l'étend à plusieurs autres droits.

L'article 42 énumère les cas dans lesquels il y a lieu à prénotation.

C'est d'abord le cas, déjà examiné, d'une action en revendication d'un immeuble ou d'une action qui tend à obtenir la constitution, la reconnaissance, la modification ou l'extinction de quelque droit réel susceptible d'inscription (L. art. H. 42, 1^o). Le droit espagnol fait application à ces actions des dispositions du droit français relatives à l'action en résolution pour cause d'ingratitude. Lorsqu'elles sont suivies d'un jugement, elles prennent rang du jour de la prénotation (L. H. art. 70).

En rendant l'immeuble indisponible, l'annotation préventive porte atteinte au crédit du propriétaire inscrit. Il fallait donc éviter qu'un prétendu propriétaire ne puisse, sous le prétexte d'une action en revendication et dans une intention purement vexatoire, frapper un immeuble de prénotation. Aussi la loi n'accorde-t-elle pas l'annotation préventive de plein droit. Elle doit être demandée au juge saisi de l'action et ne peut être ordonnée qu'en vertu des documents qui rendent la revendication vraisemblable (L. H. art. 43, § 1).

A l'exemple du droit français, la loi espagnole soumet la saisie immobilière à la publicité. Comme la saisie n'est que le préliminaire d'une vente publique

et n'opère pas le transfert de la propriété mais seulement le dessaisissement du propriétaire, elle ne donne lieu qu'à une annotation préventive (L. H. art. 42, 2°).

Il en est de même du jugement qui ordonne la mise sous séquestre ou défend l'aliénation d'un immeuble (L. H. art. 42, 4°).

Le demandeur qui dans une affaire quelconque obtient un jugement exécutoire peut également solliciter l'annotation préventive (L. H. art. 42, 3°).

C'est l'équivalent en droit espagnol de l'hypothèque judiciaire du droit français. L'annotation préventive s'en distingue pourtant en deux points. Elle ne peut être prise, conformément à la règle générale (L. H. art. 42, § 1) qu'en vertu d'une décision spéciale du tribunal. Elle ne change pas la nature de la créance et ne transforme pas une créance chirographaire en créance hypothécaire. Elle donne au créancier un droit de préférence mais seulement quant aux biens prénotés et sur les créanciers futurs (1). On ne peut donc lui reprocher d'être, comme l'hypothèque judiciaire en droit français ou dans les législations analogues, le prix de la course.

« Il ne pouvait d'ailleurs en être autrement sans
« violer les principes de la justice. Celui qui passe
« un contrat et n'exige pas d'hypothèque, se contente

1. Cela rappelle la séparation des patrimoines en droit français.

« de la garantie qui résulte du crédit personnel du
« débiteur et ne doit avoir aucune préférence sur
« les créanciers qui se trouvent dans le même cas.
« Si le débiteur néglige de remplir ses engagements,
« le créancier pourra le contraindre à l'exécution
« au moyen d'une action judiciaire; mais cette de-
« mande ne change ni la nature de la créance, ni
« la force du titre. S'il en était autrement, il arri-
« verait que, entre différents créanciers de même
« droit d'un même débiteur, le plus exigeant, celui
« qui garderait le moins de ménagement, celui qui
« par les meilleurs ou les pires procédés se procu-
« rerait les nouvelles les plus exactes sur le patri-
« moine de son débiteur, celui qui serait représenté
« par l'avoué le plus diligent, serait aussi le mieux
« traité. La commission... n'a pas cru qu'il y ait là
« quelque cause de préférence. » (1)

Mais il ne suffit pas de critiquer et de détruire.
Il faut encore remplacer. L'exemple de la Belgique
qui après avoir aboli purement et simplement l'hypo-
thèque judiciaire, a été obligée de la rétablir sous
un autre nom, le prouve bien. Le législateur espa-
gnol ne s'est pas contenté de détruire. Le système
des prénotations qu'il a édifié à la place de l'hypo-
thèque judiciaire garantit parfaitement le créancier

1. Exposé du motif de la loi de 1861, §. 6.

contre les fraudes possibles de son débiteur tout en portant le minimum d'atteinte à son crédit.

La loi offre encore la garantie d'une annotation préventive à celui qui intente une action en interdiction, en déclaration d'incapacité, en présomption de mort d'une personne absente (L. H. art. 42-5°). Comme on l'a déjà vu, les jugements qui modifient la capacité des personnes doivent être inscrits. En faisant rétroagir les effets du jugement à la date où l'action a été intentée, la prénotation fait obstacle aux constitutions et aliénations de droits réels consenties en prévision et en fraude du jugement.

Des deux privilèges que le droit français accorde au légataire particulier, la séparation du patrimoine et l'hypothèque légale (1), le droit espagnol n'en fait qu'un ou plus exactement ne consacre que le second. Et comme il suffit ici d'une protection conditionnelle dont l'utilité peut disparaître par l'exécution spontanée de l'héritier, la loi n'autorise qu'une annotation préventive (L. H. art. 42-6°) L'annotation portera sur les immeubles mêmes, s'il s'agit de legs d'immeubles ou de sommes ou rentes avec affectation sur des immeubles déterminés; sur les immeubles de la succession, à l'exception toutefois des immeubles faisant l'objet d'autres legs par-

1. Code civil art. 1017 et 2111

ticuliers, s'il s'agit de legs de genre ou quantité. (L. H. art. 45 à 47).

L'annotation doit être prise dans un délai de 180 jours (L. H. art. 45, § 2). Les légataires de sommes d'argent qui font usage de leur droit dans ce délai sont colloqués au même rang. Tous ensemble ils sont préférés aux créanciers de l'héritier de même qu'aux autres légataires inscrits tardivement (L. H. art 48, 50 à 54).

L'effet rétroactif attribué par la loi à l'annotation prise dans les 180 jours du décès n'est en rien contraire aux principes de publicité. Cette annotation n'a pas pour but de donner une situation de faveur aux légataires mais simplement d'assurer l'exécution de leur legs en maintenant le patrimoine du de cujus dans l'état où il se trouvait au moment du décès. Si la loi a fixé un terme à l'inscription, c'est qu'il serait nuisible au crédit de l'héritier de frapper les immeubles de la succession d'une indisponibilité prolongée. Bien plus, la loi autorise l'héritier à mettre fin à ce délai de 180 jours, soit en obtenant des intéressés une renonciation expresse et par acte authentique, soit en les mettant en demeure d'inscrire leurs droits dans un délai de 30 jours sous peine de déchéance. (L. H. art. 49).

Le créancier qui a fourni des capitaux ou l'architecte qui a fait des avances pour la réparation d'un

immeuble jouissent d'un privilège analogue à celui du droit français. (L. H. art. 42-7°.)

Si l'immeuble à réparer n'est encore grevé d'aucune charge, il suffit de présenter le contrat passé avec le débiteur. Il n'est pas nécessaire qu'il indique le montant exact de la créance ; il suffit qu'il contienne les éléments suffisants pour en déterminer le montant après achèvement des travaux. (L. H. art. 59 et 60.)

Si l'immeuble est au contraire déjà affecté à la sûreté d'obligations inscrites, la prénotation ne pourra être prise qu'après entente entre les anciens et le futur créancier sur la nécessité des réparations et la valeur actuelle de l'immeuble. En cas de désaccord la question sera tranchée judiciairement. (L. H. art. 61.)

L'annotation se transforme en hypothèque soumise à l'inscription si la créance n'a pas été remboursée lors de l'achèvement des travaux. L'hypothèque porte toujours sur la plus-value de l'immeuble au moment de la vente et, s'il y a lieu, sur l'excédant de prix après paiement des créanciers de l'immeuble primitif (L. H. art. 64). Ce système qui diffère peu du système français en a le principal inconvénient : il exige l'accomplissement de formalités préalables qui témoignent de la méfiance du créancier à l'égard de son débiteur.

La loi espagnole offre enfin la ressource d'une annotation préventive à celui dont le titre entaché d'un

vice réparable ne peut être inscrit immédiatement (L. H. art. 42-8°.) Quand le vice est de telle nature qu'il entraîne nécessairement la nullité de l'acte, l'inscription doit être refusée. Mais si le vice peut être facilement réparé, le registrador, si l'intéressé le requiert, prendra une annotation préventive. L'inscription définitive prise par la suite rétroagira à la date de la prénotation, à la condition, bien entendu, d'avoir été prise dans le délai fixé. (L. H. art. 65 à 70.)

III. — DE L'INSCRIPTION OBLIGATOIRE

Comme on vient de le voir, la loi hypothécaire espagnole a organisé la publicité d'une façon très complète. Tous les droits réels et toutes les charges qui affectent sérieusement la propriété immobilière et dont la connaissance intéresse les tiers doivent être inscrits sur les livres fonciers. Les quelques charges qui échappent à l'inscription sont de peu d'importance. Ce sont le privilège de l'Etat, des provinces et des communes pour l'impôt foncier de la dernière année (L. H. art. 218) ; le privilège des compagnies d'assurances pour les primes des deux dernières années ou les deux derniers dividendes (L. H. art. 220) ; l'hypothèque qui garantit, en outre de la créance, les intérêts des deux dernières années et de l'année courante : elle n'existe d'ailleurs qu'à la condition que le montant des intérêts ait été indiqué dans

l'inscription (L. H. art. 12, 114 et 115) ; les baux et les locations de moins de six ans et les quittances ou cessions de moins de trois années de loyers non échus (L. H. art. 2-5°). D'ailleurs, celui qui contracte au sujet d'un immeuble sait quelles sont les charges occultes qui le menacent et peut facilement s'assurer de leur existence. Il n'y a donc pas là une véritable exception au principe de la publicité.

On se tromperait cependant si l'on s'imaginait qu'il suffit d'ouvrir le registre foncier à la page réservée à un immeuble pour y trouver tous les actes relatifs à cet immeuble et pour se rendre compte immédiatement de sa situation juridique. En dépit de la forme impérative de l'article 2 : « Seront inscrits sur les registres... », pas plus que dans le droit français l'inscription du droit espagnol n'est obligatoire sous des sanctions pénales. Le titulaire d'un droit susceptible de publicité n'est pas tenu d'en opérer l'inscription alors même que l'immeuble a été une première fois inscrit. C'est ainsi que des immeubles qui ont surgi à la lumière de la publicité peuvent retomber dans les ténèbres de la clandestinité.

Les auteurs de la loi de 1861 ont abandonné en cette matière le système de contrainte de l'ancien régime. Les mesures de rigueur édictées à ce sujet avaient produit un effet tout contraire à celui qu'on en attendait. La loi hypothécaire ne les a pas relevées de la désuétude où elles étaient tombées. Elle

a compté que les utilités mêmes de l'inscription provoqueraient les intéressés à remplir cette formalité.

La meilleure contrainte, quoique indirecte, est dans le principe même de la loi qui rend inopposable aux tiers tout droit non inscrit (L. H. art. 23). Cette question sera longuement étudiée à propos de la force probante des livres fonciers.

Un autre moyen de contrainte résultait de la prohibition de recevoir en justice ou dans les administrations de l'État tout acte compris dans l'énumération de la loi et non inscrit. Ce moyen se confond avec le premier depuis la réforme de 1869 qui a réduit la prohibition au cas où la présentation aurait pour but de rendre opposable aux tiers l'acte qui n'a pas été inscrit (L. H. art. 396).

Une ordonnance du 22 décembre 1862, rendue sur consultation de la Chambre des notaires de Madrid et de Valence, avait étendu cette mesure aux actes passés par devant notaire. Un notaire ne pouvait rédiger un contrat relatif à un immeuble dont le propriétaire n'avait pas fait inscrire son titre. Cette mesure fut suspendue par le décret du 29 décembre 1863. L'instruction actuelle sur la rédaction des actes authentiques n'exige plus leur inscription préalable. Elle oblige simplement le notaire à prévenir les parties des dangers qui les menacent si elles ne font pas enregistrer leur titre (1).

1. Ordonnance du 9 novembre 1894, art. 7 et 8.

Dans certains cas particuliers, afin d'éviter que la genèse de la propriété ne soit interrompue, la loi permet au titulaire d'un droit réel immobilier de contraindre son auteur à prendre inscription (RégL., art. 32, 34, 42, 3° et 4°).

Enfin, l'inscription des immeubles et droits réels inaliénables de l'État et des corporations civiles est obligatoire (*Real Decreto* du 11 novembre 1864).

En dépit de l'utilité ou même parfois de la nécessité de l'inscription et à l'encontre des prévisions du législateur, le nombre des immeubles qui un demi-siècle après la mise en vigueur de la loi ne sont pas mentionnés sur les registres est encore considérable. La proportion des propriétés inscrites par rapport aux propriétés non inscrites qui était de 48 % en 1896 ne s'est pas sensiblement modifiée. On compte aujourd'hui environ 15 millions d'immeubles inscrits sur un nombre approximatif de 26 millions. Le jour paraît éloigné où la presque totalité des immeubles espagnols bénéficieront du régime de publicité.

CHAPITRE IV

Formes et procédure de l'inscription

I. — ORGANISATION, PERSONNEL, REGISTRES ET RÉPERTOIRES DES BUREAUX FONCIERS

Il existe un bureau d'enregistrement des immeubles par chef-lieu de circonscription judiciaire, c'est-à-dire par tribunal de première instance. Il ne peut en être créé de nouveaux que par une loi. La circonscription territoriale de ces bureaux ne peut être modifiée que pour cause d'utilité publique, le Conseil d'État entendu (L. H. art. 1^{er}).

Les bureaux sont divisés en quatre catégories, d'après leur situation et leurs revenus. Entre les revenus extrêmes, la différence est considérable. D'après la statistique de la Direction générale des registres de 1905, tandis que l'une des charges de Barcelone rapportait près de 60.000 pesetas, celle de Torrecilla de Cameros, dans la province de Logroño, produisait à peine 664 pesetas. On a souvent songé à équilibrer un peu mieux les différentes charges

mais on n'a jamais pris de mesures sérieuses à cet égard. Le rendement moyen des bureaux fonciers est d'ailleurs assez élevé. Les charges de *registradores* sont considérées comme les plus rémunératrices dans l'ordre administratif.

Les *registradores* sont en principe nommés au concours. Pour se présenter, il suffit d'avoir 25 ans et d'être avocat, c'est-à-dire licencié en droit (L. H., art. 298). L'article 303 modifié par une loi du 21 juillet 1876 détermine les conditions de l'avancement.

Tout *registrador* qui entre en fonctions est tenu de déposer un cautionnement destiné à garantir les indemnités auxquelles il pourrait être condamné pour fait de charge (L. H., 304 à 307). La loi détermine les fautes qui engagent sa responsabilité vis-à-vis des tiers, les recours possibles et la durée de la prescription (L. H., art. 313 à 319, 325, 329 à 333).

Avant d'entrer en fonctions, le *registrador* doit aussi faire agréer un fondé de pouvoir chargé de le remplacer en cas d'absence ou de maladie (L. H., art. 309).

Les auxiliaires ou employés dont le *registrador* se fait assister travaillent à ses frais, sous sa responsabilité exclusive (L. H., art. 301).

En échange de la responsabilité et des obligations assez rigoureuses qui pèsent sur eux, les *registradores* jouissent d'une certaine inamovibilité. Ils ne peuvent être révoqués ni déplacés que pour fautes

de service en vertu d'une sentence judiciaire ou d'une décision administrative précédée d'une instruction contradictoire (L. H., art. 308).

Les *registradores* sont, comme les conservateurs des hypothèques français, directement rétribués par le public, conformément à un tarif annexé à la loi. Celle-ci détermine quelles sont les personnes tenues d'acquitter les honoraires et fixe le mode de perception (L. H., art. 334 à 336 et 346).

L'Administration des livres fonciers relève du Ministère de la Justice par l'intermédiaire de la Direction du registre de la propriété. La Direction a pour but de veiller au bon fonctionnement du service. Son attribution la plus importante consiste à résoudre les difficultés qui lui sont soumises par les *registradores* et à trancher les conflits qui sont portés devant elle par la voie administrative (L. H., 265 à 267). Elle a rendu ainsi un grand nombre de décisions et de consultations qui ont fixé la pratique sur bien des questions controversées.

La loi a organisé tout un système de visites périodiques et d'inspections extraordinaires dont sont chargés les présidents des Cours d'appel ou leurs délégués (L. H., 268 à 272). Ce contrôle suppose un tel travail que les inspecteurs désignés se contentent la plupart du temps d'apposer leur signature sans faire aucune des vérifications prescrites. Il y a rarement lieu aux mesures pénales édictées par la loi

contre les *registradores* négligents (L. H., 273 à 275).

Les registres sur lesquels sont portés les actes soumis à la publicité sont le *diario* et le *registro*.

Le *diario* est une espèce de livre-journal sur lequel sont consignés sommairement les titres présentés au fur et à mesure de leur présentation. C'est le livre d'entrée des actes à inscrire ; il correspond au *registre de dépôt* du système français. Comme en France, ce registre est destiné à fixer la date et le rang de l'inscription (L. H., art. 238 à 240).

Le *registro* est le livre foncier proprement dit ; c'est l'équivalent du *registre des formalités* français. Dans un délai de trente jours de leur présentation, les titres doivent être portés sur le *registro*. Mention de l'inscription définitive doit être faite en marge de l'inscription du *diario*. (L. H., art. 241).

Les registres sont fournis par l'Administration centrale. Ils doivent être cotés et paraphés par le magistrat chargé de leur inspection. Ils doivent être tenus sans blancs ni ratures, toutes mesures destinées à éviter les fraudes et les falsifications (L. H., art. 222, 223).

D'après le texte primitif de la loi hypothécaire, le registre proprement dit se subdivisait en registre des hypothèques et en registre de la propriété et des autres droits réels. Ces deux registres ont été fondus en un seul lors de la réforme de 1869 : désormais les

hypothèques et autres droits réels sont portés sur un même livre.

Ces registres sont accompagnés de répertoires alphabétiques par nom de personnes et par nom de propriétés.

II. — DE L'INSCRIPTION DE POSSESSION ET DE L'INSCRIPTION DE PROPRIÉTÉ

Les actes authentiques seuls sont admis au bénéfice de la publicité. D'après l'article 3, ne pourront être inscrits sur les livres fonciers que « les actes publics, les jugements exécutoires et les actes authentiques délivrés par l'autorité judiciaire ou administrative ».

Cette règle de l'authenticité des actes susceptibles d'inscription comporte cependant deux exceptions : l'une en faveur des titres privés antérieurs à la mise en vigueur de la loi qui pourront être inscrits, comme on l'a déjà vu, à la condition d'avoir été confirmés par les parties (L. H. art. 405); l'autre en faveur des propriétaires sans titre dont le droit ne repose que sur une possession plus ou moins prolongée.

Dans ce dernier cas, le droit immobilier pourra être inscrit à titre possessoire. La procédure de cette inscription est assez simple. Celui qui n'a point de titre à inscrire est autorisé à justifier par témoins de sa possession devant le tribunal de la situation

de l'immeuble, le ministère public entendu s'il prétend inscrire la propriété, contradictoirement avec le véritable propriétaire s'il veut inscrire un autre droit réel. Le tribunal, après information et examen des oppositions qui ont pu se produire, statue sur la demande d'inscription. Dans le cas où il l'accorde, son jugement réserve à tout intéressé le droit de se pourvoir au pétitoire contre le possesseur inscrit (L. H., 397 à 403).

En dehors de ces deux cas, l'inscription doit être prise sur présentation d'un titre authentique. L'authenticité a pour but de limiter les causes de nullité et d'empêcher les fraudes auxquelles peuvent donner lieu les actes sous seings privés. On a fait remarquer que l'authenticité est très utile dans les régimes, tels que le régime français, où l'inscription ne couvre par les vices du titre (1). Elle l'est tout autant, sinon plus, dans un régime de publicité parfaite dont les inscriptions sont définitives à l'égard des tiers, où il importe donc de n'admettre que des actes réguliers quant à la forme et quant au fond.

Entre les deux procédés de publicité, l'inscription analytique et la transcription, adoptés simultanément par le régime français suivant qu'il s'agit d'hypothèques ou des autres droits réels, la loi hypothécaire s'est prononcée pour l'inscription. (L. H., art. 9). Il est

1. Besson, *Les livres fonciers*, p. 163 et 164.

inutile d'insister sur les avantages matériels de ce procédé et sur l'encombrement des registres et les frais d'expédition qu'entraîne la transcription.

Par contre, il est plus difficile de prendre une inscription que d'opérer la transcription. Il ne s'agit plus en effet de reproduire textuellement l'acte présenté. Il faut encore l'analyser, en dégager les éléments essentiels, ce qui suppose une vérification préalable et par conséquent des connaissances juridiques sérieuses.

C'est le *registrador* qui est chargé de ce contrôle et qui procède à l'inscription ; celle-ci est son œuvre. Il n'a donc pas, comme le conservateur français, un rôle purement passif.

En quoi consiste cette vérification ?

Le *registrador* doit tout d'abord rechercher si l'acte présenté contient les éléments indispensables à toute inscription. La loi indique minutieusement les différentes indications nécessaires (L. H., art. 9). Ce sont la description physique de l'immeuble, sa description juridique, c'est-à-dire la nature et les modalités du droit à inscrire, les parties qui concourent à l'acte, le tribunal, le notaire ou le fonctionnaire de qui émane le titre, la date et l'heure de l'inscription. A côté de ces mentions d'ordre général requises pour tout acte presque toutes sous peine de nullité (L. H., art. 30), il y en a d'autres spéciales à certains actes (L. H., art. 10 à 16). Le *registrador* doit retrouver les élé-

ments de ces différentes mentions dans l'acte présenté, sans quoi il lui est impossible de procéder à l'inscription.

Le *registrador* doit aussi s'assurer que le propriétaire qui prétend transférer la propriété ou constituer un droit réel n'a pas déjà consenti une première aliénation inscrite sur le registre (L. H., art. 17). La loi hypothécaire n'admet pas qu'il puisse figurer deux inscriptions contradictoires relatives à un même immeuble et dont l'une est nécessairement nulle.

Le *registrador* doit enfin s'assurer que l'acte dont l'inscription est sollicitée remplit les conditions exigées par la loi au point de vue des formes extérieures et de la capacité des parties (L. H., art. 18).

L'authenticité des actes présentés à l'inscription est une première garantie de leur régularité. Le notaire qui passe un acte ne le fera pas sans avoir préalablement vérifié l'identité des parties, leur capacité et la validité du contrat. Mais s'il possède des sources particulières d'investigation en cette matière, il n'a personnellement aucun moyen spécial de se renseigner sur la disponibilité de l'immeuble et sa situation juridique. Ce point ne peut être fixé d'une façon certaine que par la consultation des registres. Autant valait confier au fonctionnaire préposé à la garde des livres fonciers le soin de procéder à cette vérification.

Pour vérifier, conformément à l'article 18, les formes extérieures de l'acte et la capacité des parties, le

registrador dispose à la fois du titre présenté et de ses registres.

Sur l'acte lui-même, il constatera si la capacité des parties se trouve suffisamment établie, particulièrement lorsqu'il s'agit de personnes qui ne peuvent contracter sans autorisation. Il contrôlera aussi si les conditions exigées par la loi sont remplies : papier timbré, compétence, date, signature et sceau du notaire, affirmation que les parties lui sont connues, qualité des témoins, indications nécessaires à l'inscription, clarté suffisante du titre, etc.

L'examen des livres fonciers permettra au *registrador* de reconnaître si l'immeuble n'est pas inaliénable par suite de dotalité, de faillite ou de toute autre cause tenant, soit à la personne du propriétaire, soit à la condition juridique de l'immeuble. Il recherchera à ce sujet si rien dans la teneur du titre présenté ne contredit les données des livres fonciers.

Telles sont les mesures qui, jointes à l'authenticité de l'acte, permettent d'éviter les erreurs dans la mesure du possible et de n'inscrire sur les registres que des actes qui ont été préalablement examinés et contrôlés.

Lorsque le titre présenté ne remplit pas les conditions exigées par la loi, le *registrador* suspend ou refuse l'inscription suivant que le vice constaté lui paraît réparable ou non. Dans le cas de simple suspension, l'intéressé pourra rectifier ou compléter son

titre dans le délai de trente jours de la présentation ou exiger une annotation préventive (L. H., art. 19, 65 et 66).

La loi n'a pas laissé les particuliers sans recours contre les décisions du *registrador*. Ils peuvent appeler de leur refus d'inscription soit judiciairement, soit administrativement. Le recours administratif ne porte que sur la décision même du *registrador* indépendamment de toute question de validité du titre. Le recours judiciaire permet au contraire de soumettre cette question aux tribunaux. L'un et l'autre recours, à la condition d'avoir été intentés dans le délai de trente jours à partir de la présentation, donnent lieu à une annotation préventive destinée à sauvegarder les droits des intéressés (L. H., art. 66, Règl., art. 57).

Si l'acte présenté à l'enregistrement n'est pas textuellement reproduit comme dans le système de la transcription, les intéressés ont tout au moins le droit de surveiller l'inscription. La loi les autorise en effet à s'en faire communiquer le projet par le *registrador*. Les contestations qui pourraient s'élever entre eux à ce sujet sont tranchées sommairement par le président de la Cour d'appel ou son délégué dans un délai de six jours (L. H., art. 252 et 253). C'est une chance de plus d'éviter toute erreur ou omission de la part du *registrador*.

Le système de protection de la loi s'analyse donc

en un double contrôle : contrôle du *registrador* sur les actes qui lui sont présentés ; contrôle du titulaire du droit sur l'inscription prise en sa faveur. Au moyen de ce contrôle réciproque, les intérêts en présence, celui de la loi, c'est-à-dire de la collectivité, et celui des particuliers, sont également protégés.

En dépit de toutes ces précautions, il fallait pourtant prévoir le cas où des erreurs se seraient glissées dans l'inscription. S'il s'agit d'une erreur matérielle ou même d'une erreur d'interprétation que le contexte ou les documents déposés au bureau foncier permettent de réparer facilement, le *registrador* lui-même fera la rectification. Dans le cas contraire, la rectification ne pourra s'opérer qu'avec le concours des intéressés ou en vertu d'un jugement. Les erreurs qui entraînent la nullité de l'acte ne peuvent pas être rectifiées. La rectification, même lorsqu'il s'agit d'erreurs matérielles, ne peut jamais s'opérer sous la forme d'une surcharge ou d'une rature, mais seulement au moyen d'un article nouveau dans lequel l'erreur relevée est clairement expliquée et corrigée. La rectification ne produit naturellement d'effets vis-à-vis des tiers qu'à partir de l'inscription nouvelle. Ainsi la loi espagnole sauvegarde tout à la fois les intérêts des parties qui se sont aperçues d'une erreur et qui veulent la faire disparaître et ceux des tiers qui ont contracté sur la foi de l'inscription primitive (L. H., art. 254 à 264. Règl., 195 à 207).

III. — DE LA RÉALITÉ DE L'INSCRIPTION

Une fois toutes ces précautions prises, c'est-à-dire lorsque le *registrador* s'est assuré de la disponibilité du droit qu'il s'agit de transférer et de la validité du titre présenté, il procède à l'inscription. Sur quel livre cette inscription doit-elle être portée ? Il y a sur ce point une différence, toute à l'avantage du système étranger, entre la loi française et la loi espagnole.

D'après la loi française les actes qui concernent les immeubles d'une même circonscription sont inscrits sur le registre des formalités, à la suite les uns des autres, au fur et à mesure de leur présentation. Dans ce système, les recherches se font au moyen de tables alphabétiques par noms de personnes complétées par un répertoire de comptes individuels, de telle sorte que, lorsque l'on veut déterminer la situation juridique d'un immeuble, c'est au nom du titulaire du droit réel qu'il faut se référer. Lorsque l'immeuble a fait l'objet de plusieurs mutations ou constitutions de droits réels, les recherches sont très difficiles dans ce système de publicité personnelle. Il suffit d'ignorer le nom de l'un des titulaires inscrits pour ne pas se rendre compte d'une charge, importante peut-être, qui pèse sur l'immeuble.

Le système du droit espagnol est tout différent. Dans le ressort de chaque bureau foncier, il est

ouvert un registre distinct par commune ou même par section de commune, si c'est nécessaire (L. H., art. 230 et 232). Sur ces registres communaux, un compte particulier est ouvert à chaque immeuble (L. H., art. 228). Le *registrador* attribue à tout immeuble inscrit pour la première fois une feuille spéciale sur laquelle il porte en tête sa description physique et le nom du propriétaire. Toutes les mutations de droits réels qui viennent modifier par la suite son état juridique sont inscrites au fur et à mesure et dans l'ordre même de leur présentation. Dans des systèmes plus perfectionnés, des cases particulières sont réservées à la propriété, aux droits réels et aux hypothèques. La loi espagnole n'a pas adopté ces distinctions. Peu importe. En dépit de cette confusion des inscriptions de tous les droits réels relatifs à un même immeuble, le caractère de publicité réelle du système n'en subsiste pas moins.

Voilà pour le principe. Les détails ont été réglés d'une façon minutieuse. Les immeubles sont inscrits sur le registre, chacun sous un numéro différent (L. H., art. 229). Entre chacune de ces inscriptions, le *registrador* réserve plus ou moins de pages, suivant l'importance des transactions immobilières dans sa circonscription (Règl., art. 167). Lorsque ces feuillets sont épuisés, l'inscription interrompue est reportée, sous le même numéro et avec référence au volume précédent, sur le volume suivant. Il n'est pas rare

de rencontrer des inscriptions relatives à une même propriété qui s'étendent ainsi sur plusieurs volumes.

Mais il ne suffit pas de grouper ensemble tous les actes qui affectent un même immeuble. Pour que le système de publicité réelle donne des résultats complets, il est nécessaire de pouvoir retrouver facilement l'immeuble enregistré. A quoi bon, en effet, réserver un certain nombre de pages du registre à chaque bien-fonds, s'il est impossible de déterminer dans quel volume et à quelle page il se trouve inscrit ? Cette recherche ne peut se faire d'une façon satisfaisante qu'au moyen d'un cadastre qui permettrait de reconnaître sur la carte l'immeuble inscrit et de se reporter, au moyen d'une table de référence, au feuillet du registre.

C'est ici qu'apparaît l'insuffisance du système espagnol. Jusqu'à ces dernières années il n'existait pas de cadastre dans la péninsule. Les essais d'Esquivel en 1575 et ceux du marquis de la Ensalada sous le règne de Ferdinand VI avaient échoué et la répartition de l'impôt foncier se faisait au moyen d'une statistique territoriale qui, quoique remaniée en 1845, ne répondait plus à son but. Une loi du 23 mars 1906, élaborée par une commission extra-parlementaire réunie sous la présidence de l'illustre Don José Eche-garay, a prescrit l'établissement d'un cadastre parcellaire pour toute la péninsule. Cette loi qui se propose surtout d'obtenir une meilleure répartition de l'im-

pôt foncier se préoccupe aussi d'établir la correspondance entre le cadastre et les livres fonciers (1). Les travaux d'établissement du cadastre sont encore peu avancés.

Quoi qu'il en soit les recherches d'immeubles se font actuellement en dehors de toute relation avec un plan quelconque. Chaque immeuble est bien pourvu d'un numéro. Mais ce numéro lui-même doit être connu pour permettre de retrouver l'inscription. Or l'inscription même est souvent le seul moyen de déterminer le numéro. On se trouve donc pris dans un cercle vicieux.

Dans l'ignorance du numéro, on peut recourir au nom de l'immeuble porté sur un répertoire alphabétique. Mais cette désignation peut donner lieu à toutes sortes de confusion. Tandis que certains immeubles sont dépourvus de nom, d'autres en portent plusieurs ou en changent fréquemment. Ces noms s'altèrent avec le temps. Parfois des immeubles distincts portent un même nom. En résumé, le nom de l'immeuble est un élément de recherche insuffisant.

Reste alors la ressource du répertoire alphabétique des propriétaires et titulaires de droits réels inscrits. C'est le mode d'investigation auquel se trouvent réduits les tiers dans le système espagnol. De même que dans le système français, ils ne peuvent

1. Loi du 23 mars 1906, art. 38.

la plupart du temps parvenir à la connaissance de l'immeuble que par la connaissance du propriétaire. Des deux répertoires alphabétiques tenus par le *registrador*, l'index des personnes et celui des immeubles, le premier est « l'unique fil d'Ariane qui permet de se retrouver dans le labyrinthe des registres » (1) de telle sorte que cette publicité réelle semble dégénérer finalement en une publicité personnelle. Cependant si, par suite de l'absence du cadastre, les recherches se font au moyen du répertoire par nom de personne, il subsiste pourtant un avantage précieux en faveur du système espagnol. C'est que la découverte d'une seule inscription entraîne immédiatement celle de toutes les autres. Une fois l'immeuble trouvé, tous les actes qui s'y rapportent apparaissent en même temps sur la même feuille, dans leur ordre chronologique.

Il ne faut point s'exagérer l'utilité du cadastre en matière de publicité. Du moment que tous les actes relatifs à un même immeuble se trouvent réunis ensemble, qu'importe que les recherches s'opèrent au moyen du cadastre ou au moyen d'un répertoire alphabétique ? L'essentiel c'est qu'une fois l'un des chaînons retrouvés toute la chaîne suivie, c'est qu'il soit possible de se rendre compte d'un rapide coup d'œil de toutes les mutations et constitutions de droit réels, de la généalogie complète de l'immeuble.

1. García Guijarro, *Exposición de las fuentes legales...*

Tel est le principal avantage de la publicité réelle. Dans le système de publicité personnelle, il est au contraire nécessaire de rechercher tous les noms des propriétaires et titulaires de droits réels successifs et de rechercher minutieusement dans des volumes différents tous les actes qu'ils ont pu passer, sans jamais parvenir à la certitude qu'on n'a pas laissé échapper l'inscription d'une hypothèque ou la transcription d'un droit réel qui menacera le nouveau titulaire d'une éviction partielle ou totale.

Et pourtant ces dangers de la publicité personnelle, qui sont ceux du système français, ne sont pas toujours écartés dans l'application du système espagnol. Les livres fonciers sont si mal tenus, les intéressés se montrent si peu vigilants et les *registradores* si négligents qu'il peut arriver qu'un même immeuble soit inscrit deux fois sur un même registre, à des époques et sous des numéros différents. Il n'est pas rare, paraît-il, que d'un terrain d'une étendue restreinte on arrive à tirer des immeubles et des édifices à profusion « à la façon du prestidigitateur qui « tire du fond de son chapeau plus d'objets qu'il n'en « peut certainement contenir » (1) et il s'est même produit le fait de l'inscription d'un immeuble purement imaginaire sur lequel fut constitué un prêt hypothécaire (2).

1. Garcia Guijarro, *op. cit.*

2. *Id.*

IV. — DE LA PUBLICITÉ DES REGISTRES

Les registres fonciers espagnols sont d'un accès facile. Tout intéressé a le droit d'en obtenir communication (L. H. art. 279). Il peut le faire de plusieurs façons.

Il peut tout d'abord les consulter lui-même dans les bureaux fonciers (L. H. art. 280). Il suffit qu'il en fasse verbalement la demande aux *registrador* en lui indiquant l'immeuble ou le droit sur lequel doit porter cette vérification. Il peut prendre des notes sur le registre à la condition de ne pas prendre de copie littérale et de ne réclamer aucune espèce d'assistance de la part des employés du bureau (Règlement, art. 225 et 227).

Tout intéressé peut aussi se faire délivrer des extraits soit de tous les actes relatifs à un immeuble, soit d'un acte isolé, soit d'une catégorie d'actes, des hypothèques par exemple, soit des actes inscrits dans une période déterminée (L. H. art. 281 et 282). Les états délivrés dans le système français reproduisent littéralement les inscriptions du registre. Dans le système espagnol, les états peuvent se faire, soit par copie littérale des inscriptions, soit par extraits. Les extraits ne comprennent que les mentions essentielles et les charges qui ne sont pas éteintes (L. H. art. 290).

Les certificats doivent être délivrés par le *registra-*

dor dans un délai maximum de quatre jours (L. H. art. 295) Toutes les contestations relatives à la consultation ou aux extraits des registres sont jugées sommairement par le président de la Cour d'appel ou son délégué (L. H. 286, 287 et 296).

Si l'on met en regard de ces procédés simples, souples, économiques et rapides les lenteurs et l'encombrante et coûteuse paperasserie des bureaux d'hypothèques français, on ne peut manquer de donner la préférence au système espagnol.

CHAPITRE V

Force probante de l'inscription

Après avoir étudié les actes soumis à la publicité et le mode de publicité, il reste maintenant à déterminer la force probante de l'inscription elle-même.

Quelle est la valeur des énonciations des livres fonciers ? Dans quelle mesure font-ils foi de leur contenu ? L'inscription absorbe-t-elle le titre et en purge-t-elle les vices ? En d'autres termes, le simple fait de l'immatriculation opère-t-il la transmission ou la constitution du droit réel en dehors de toute question de validité du contrat ?

L'inscription n'a-t-elle au contraire qu'une valeur documentaire ? Laisse-t-elle subsister le titre avec toutes les causes de nullité dont il est affecté ? N'est-elle qu'une simple formalité destinée à renseigner les intéressés sans préjuger en rien la validité du titre ?

C'est, sans contredit, la question la plus importante qui se pose en matière de publicité foncière.

Cette question peut se dédoubler. Parmi les énonciations de l'acte inscrit, on peut distinguer celles qui sont relatives à la nature de l'acte lui-même et celles qui concernent la détermination matérielle de l'immeuble. Il faut donc étudier successivement la valeur de l'inscription soit quant à l'identité juridique de l'immeuble, soit quant à son identité physique.

I. — VALEUR DE L'INSCRIPTION QUANT A
L'IDENTITÉ JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE.

La question de la force probante au point de vue juridique a été résolue par les différentes législations de la façon la plus variée. Mais les divers systèmes peuvent tous se réduire à deux dont le système français et le système allemand sont les types les plus caractérisés.

Le système français repose sur les deux principes, suivants : 1° Il existe un double régime de transfert de la propriété immobilière : un mode de transfert le contrat, valable seulement entre les parties ; un mode de transfert qui se superpose au premier, la transcription, ou inscription, en prenant ce mot dans son sens le plus général, nécessaire vis-à-vis des tiers. 2° Le second mode de transfert n'exclut pas le premier. La formalité de l'inscription, exigée à l'égard des tiers, ne supprime pas la nécessité d'un transfert préalable par les modes du droit commun. Elle sup-

pose même ce transfert déjà réalisé. C'est donc une formalité qui vient s'ajouter à la première au lieu de s'y substituer. Et voici la conséquence : la transcription ne produit d'effet qu'à la condition de reposer sur un transfert préalable du droit commun. La validité de l'inscription dépend donc de la validité du titre.

Le système allemand ou système des livres fonciers se caractérise par les deux principes suivants :

1° L'inscription n'est pas seulement une mesure de publicité exigée vis-à-vis des tiers, c'est de plus un mode de transfert nécessaire entre les parties. Le simple contrat, tant qu'il n'est pas suivi de l'inscription, n'opère pas à lui seul, même entre les parties, le déplacement de la propriété ; il crée simplement une obligation personnelle. 2° Les deux éléments du transfert de la propriété, l'élément contractuel et l'élément de publicité, sont également indispensables. L'inscription peut être nulle, parce que l'élément contractuel, le titre, fait défaut ou est entaché d'un vice quelconque ; mais alors cette nullité ne produit d'effets qu'entre les parties et laisse subsister le contrat vis-à-vis des tiers. L'inscription qui ne rend pas l'acheteur propriétaire à l'égard du vendeur, le rend propriétaire vis-à-vis des tiers qui ont contracté avec lui sur la foi du livre foncier et qui ont enregistré leur titre. L'inscription fait donc preuve du transfert vis-à-vis des tiers. L'inscription absorbe le titre. C'est

le principe de l'incommutabilité des livres fonciers.

En résumé, ce qui fait l'objet de la publicité dans le système français, c'est le titre de propriété avec tous les défauts ou les vices dont il peut être affecté. Ce qui fait l'objet de l'inscription dans le système allemand, ce n'est pas le document présenté mais la propriété elle-même. L'intervention du pouvoir social, représenté par le fonctionnaire du registre, légitime l'inscription qui tient sa force d'elle-même indépendamment des actes qui lui ont servi de fondement.

Entre ces deux systèmes, la différence n'est pourtant pas aussi radicale qu'il paraît au premier abord. Même dans les législations où l'effet de l'inscription paraît le plus limité, on rencontre des applications du principe de la force probante absolue. Dans le droit français, par exemple, un propriétaire ne peut vendre deux fois le même immeuble ; le transfert de la propriété s'opérant par le simple accord des parties, le vendeur ne peut aliéner ce dont il n'est déjà plus propriétaire et la seconde vente est nulle. Et cependant cette seconde vente sera déclarée valable si elle a été transcrite avant la première. C'est donc non seulement que le transfert de propriété ne s'opère pas par le simple contrat vis-à-vis des tiers, mais encore que la transcription purge, à l'égard des tiers, le second contrat du vice dont il est entaché. Il n'y

a donc entre les deux systèmes extrêmes qu'une différence de degré.

Quoiqu'il en soit, c'est entre ces deux systèmes que se répartissent les différentes législations. Le dernier, dans lequel le registre reflète non pas seulement l'apparence mais encore l'état réel de la propriété, est sans contredit très supérieur au premier. Mais il suppose tout un ensemble de précautions, toute une organisation savante et délicate. Du moment que les inscriptions du registre ont une force probante absolue, il faut prévenir les fraudes de toute nature qui peuvent se produire. Il ne suffit pas de proclamer solennellement que l'inscription est incommutable ; il faut faire en sorte que le droit et la réalité se confondent et qu'en tous cas le véritable propriétaire ne puisse être dépossédé sans être indemnisé.

L'incommutabilité de l'immatriculation entraîne forcément un système de mesures qui garantissent le propriétaire contre la fraude ou qui l'indemnisent en cas d'éviction.

En dépit des difficultés d'organisation, c'est vers cette publicité parfaite que s'orientent les législations modernes. C'est à l'incommutabilité de l'inscription que tend le système espagnol.

Comme le régime français, le régime espagnol repose sur un double mode de transfert : un mode de transfert valable entre les parties ; un autre mode de transfert nécessaire à l'égard des tiers.

L'inscription est absolument étrangère au transfert de la propriété entre les parties. A la condition d'avoir été suivi de la tradition et du paiement s'il n'a pas été convenu d'un terme, le contrat produit ses effets en dehors de toute publicité.

L'inscription n'est nécessaire qu'à l'encontre des tiers. Mais, vis à vis d'eux, elle est indispensable. Le contrat ne leur est opposable qu'à partir de son immatriculation sur les registres. Entre deux ayants-cause d'un même auteur, la préférence s'établit par la date de l'inscription. De deux créanciers hypothécaires, de deux acquéreurs successifs d'un même immeuble, c'est le plus diligent à se faire inscrire qui sera préféré alors même que son contrat serait postérieur en date. C'est ainsi que la loi décide que « les titres non inscrits sur les registres, ne peuvent « préjudicier aux tiers » (L. H. art. 23, § 1) et que « les titres inscrits ne produisent d'effets vis-à-vis « des tiers qu'à partir de leur inscription » (L. H. art. 25).

Telle est la solution, identique à celle du droit français, du conflit qui peut s'élever entre deux ayants-cause d'un même auteur. Reste à savoir comment se résout le conflit entre deux titulaires d'un même droit dont l'un ne s'est inscrit que sur la foi d'une inscription entachée de nullité. On a déjà vu que l'inscription ne couvre pas les vices du titre entre les parties. Les couvre-t-elle à l'égard des tiers ? Pour

résoudre cette question, il faut étudier les articles 33 et 34 et les différentes modifications dont ce dernier a été l'objet.

L'article 33 pose tout d'abord un principe très net :
« L'inscription ne valide pas les actes et contrats
« qui sont nuls conformément à la loi ». Mais suit immédiatement l'exception de l'article 34 qui affaiblit singulièrement s'il ne supprime le principe de l'article 33: « Nonobstant la disposition de l'article
« précédent, les actes ou contrats passés par une
« personne qui d'après le registre paraît en avoir le
« droit, ne pourront une fois inscrits être déclarés
« nuls vis-à-vis des tiers, encore que le droit de leur
« auteur soit postérieurement annulé ou résolu en
« vertu d'un titre antérieur non inscrit ou de causes
« qui n'apparaissent pas clairement dans le registre.
« C'est seulement en vertu d'un titre antérieurement
« inscrit qu'un titre postérieur également inscrit
« pourra être annulé à l'égard des tiers. » Les articles 36 et 37 disposent de même en ce qui concerne les actions rescisoires et résolutoires et l'article 97 fait application de ces règles aux radiations d'inscriptions ou d'annotations préventives.

Il semble résulter de ces textes que tout individu qui a contracté sur la foi du registre est à l'abri de toute action en nullité ou en rescision dont le registre ne lui a pas donné connaissance.

C'est l'opinion qui a été soutenue, dès la mise en

vigueur de la loi, par un juriste en renom, M. Cardellac. D'après lui, il faudrait entendre l'article 34 dans ce sens que la vente consentie par le propriétaire apparent, alors même que celui-ci se serait fait inscrire au moyen d'un acte frauduleux, est opposable au véritable propriétaire. Primus est propriétaire d'un immeuble immatriculé. Secundus en simule la vente à son profit et la soumet à l'inscription. Sur la foi du registre, Tertius achète l'immeuble de Secundus et procède à son tour à l'inscription. Primus pourra faire annuler la prétendue vente au profit de Secundus mais cette nullité restera sans effet vis-à-vis de Tertius parce que le registre ne la lui a pas révélée. Dans cette interprétation, « le titre antérieur inscrit » dont parle la loi est le titre même d'où résulte la nullité. Or ce titre n'a pas été publié.

Cette opinion, conforme aux principes de la force probante absolue, mais vivement combattue par la majorité des auteurs, est restée complètement isolée. D'après la doctrine qui a triomphé, pourvu que le titre du véritable propriétaire soit inscrit, l'inscription prise en vertu d'un titre faux reste sans effet même à l'égard des tiers de bonne foi. Dans l'interprétation de la majorité des auteurs, le titre antérieur inscrit sur lequel se fonde la nullité est le titre même du véritable propriétaire. Mais si le véritable propriétaire n'est pas immatriculé, l'inscription frauduleuse lui sera opposable. Un acte antérieur à 1863

peut être inscrit sans qu'il soit nécessaire de justifier le droit de son auteur (L. H. art. 20). Primus falsifie un titre antérieur à 1863 et fait inscrire un immeuble qu'il vend ensuite à Secundus. Tertius, le véritable propriétaire qui a négligé de procéder à l'immatriculation, ne pourra faire annuler l'inscription de Secundus (1).

De même la nullité qui résulte d'une cause non inscrite bien que susceptible d'inscription, n'est pas opposable aux tiers. Lorsque, par exemple, une vente a été consentie par un mineur sans que l'inscription permette de se rendre compte de l'incapacité, la nullité de cette vente reste sans effet à l'égard des sous-acquéreurs.

Cette interprétation, consacrée par la jurisprudence, revient à distinguer parmi les causes de nullité ou de rescision non publiées, suivant que l'absence de publicité provient de la faute ou de la négligence du véritable propriétaire, ou bien d'une cause indépendante de sa volonté. Dans le second cas seulement, la nullité rétroagit contre les tiers.

On ne peut s'empêcher de remarquer ici l'analogie, assurément toute fortuite, qui existe sur ce point entre le système anglais et le système espagnol. Le droit anglais admet la rectification du registre au

1. Galindo y Escosura, *Comentarios de la legislación hipotecaria* II, p. 366.

détriment du tiers lorsque l'inscription de celui-ci n'a été prise qu'en vertu d'un acte radicalement nul tel que, par exemple, un titre fabriqué de toutes pièces. Mais si elle repose sur un acte simplement annulable, l'immatriculation couvre la nullité.

La question n'a d'ailleurs en droit anglais qu'une importance secondaire. Le véritable propriétaire ou le tiers dont le titre est annulé sera indemnisé au moyen du fonds d'assurance constitué à cet effet. Il n'en est pas de même dans le droit espagnol où la partie dépossédée n'a pas d'autre ressource que l'action en dommages-intérêts contre le *registrador* et dans le cas seulement où ce dernier serait en faute. Obligé de se prononcer entre le tiers qui a contracté sur la foi d'un titre nul, et le propriétaire qui n'a manqué à aucune des prescriptions de la loi, le législateur espagnol a pensé qu'il fallait préférer le dernier. « La loi ne punit que celui qui n'inscrit pas son « titre et dont la négligence est ainsi cause qu'un « tiers achète l'immeuble de bonne foi, dans l'igno-
« rance du véritable propriétaire ; mais au contraire
« elle protège celui qui, au moyen d'une inscription
« prise à temps, a proclamé son droit et l'a porté à
« la connaissance des acquéreurs à venir (1). »

En résumé, la dernière inscription ne couvre pas, d'un façon complète, les vices des inscription précé-

1. Gómez de la Serna, *La ley hipotecaria*, T. I. pp. 635 et ss.

dentes. Le nouvel acquéreur n'est pas à l'abri de toutes les nullités qui peuvent résulter d'un titre défectueux. Il est donc tenu de s'assurer, non seulement de la validité de son contrat, mais encore, dans une certaine mesure, de la régularité de toutes les inscriptions précédentes. La vérification du régistrador n'opère pas le même résultat que celle du *Grund-Buchrichter* du droit allemand et l'inscription prise par lui ne garantit pas le dernier acquéreur de toute action en nullité.

L'article 34 a fait l'objet de deux modifications successives. La première, de peu d'importance, limite le bénéfice de l'article 34 aux tiers qui ont contracté à titre onéreux. Cette modification a été introduite par les lois du 17 juillet 1877. La seconde modification, introduite par la loi du 3 décembre 1869, est d'une portée plus considérable et mérite qu'on s'y arrête.

Comme on l'a vu, l'article 34 ne met pas l'acquéreur d'un droit réel à l'abri de toute action en nullité de la part d'un précédent propriétaire. C'était un danger pour le crédit immobilier que la loi hypothécaire se proposait de développer. Par exemple, des créanciers hypothécaires risquaient de se voir dépouiller de leur garantie par suite d'une nullité dont le registre ne leur donnait pas connaissance. Pour remédier à cet inconvénient, la loi du 3 décembre 1869 a organisé une purge au moyen de laquelle toute

inscription, notifiée aux propriétaires inscrits dans les vingt dernières années, sans qu'ils aient fait opposition dans le délai de trente jours, ne pourra plus être annulée, alors même que le droit de l'auteur de celui qui inscrit viendrait à être annulé ou résolu en vertu d'un titre antérieurement inscrit.

La procédure consiste, soit dans des notifications à personne si elles sont possibles, soit dans des notifications par voie d'affiches et d'insertions dans le *Bulletin officiel* de la province, lorsque les précédents titulaires sont absents ou inconnus. (L. H. A. 34, § 2). A défaut d'opposition dans le délai de trente jours, les titulaires ainsi convoqués ne pourront faire valoir leur droit contre le tiers qui inscrit son titre, « bien que l'inscription antérieure procède d'un titre « faux ou nul » (L. H. A. 34 §. 3).

Cette innovation de la loi de 1869, a soulevé les critiques les plus vives. MM. Galindo et Escosura, les commentateurs les plus autorisés de la loi hypothécaire, lui ont reproché de permettre que « l'auguste « majesté d'un jugement vienne sanctionner comme « légal le vol organisé » (1). Voici de quel exemple, aussi curieux dans la forme que dans le fond, ils illustrent leurs récriminations :

« F. propriétaire en qualité d'héritier d'un domaine rural, va passer deux mois d'été à l'étranger.

1. Galindo y Escosura, *op. cit.* II. p 375.

« Quelques jours après son départ, le *registrador*
« reçoit présentation d'un acte en vertu duquel F. a
« vendu son domaine à B. Celui-ci inscrit la pro-
« priété en son nom et la revend immédiatement à
« C. qui, pour assurer son droit, requiert la notifica-
« tion de l'inscription prise en faveur de B. à tous
« les titulaires inscrits sur les registres dans les
« vingt dernières années. Le *registrador* examine ses
« livres et il constate que F., héritier de son père,
« est le seul propriétaire inscrit depuis plus de
« vingt ans.

« Comme F. est absent et qu'on ignore sa résidence
« il est appelé, par édit, à comparaître au bureau fon-
« cier dans le délai de six jours afin de recevoir noti-
« fication de l'inscription de propriété prise en faveur
« de B. et de protester, s'il y a lieu, dans le délai
« fixé.

« F. qui a entrepris tranquillement un voyage d'a-
« grément, visite les villes superbes de France et
« d'Italie, les merveilles de la Suisse, les bords en-
« chanteurs du Rhin.

« Pendant ce temps, la procédure suit son cours
« inflexible. Trente jours s'écoulent sans que F. fasse
« opposition à l'inscription de B. et le juge confirme
« le droit de B. sur l'immeuble ainsi que la vente
« consentie à C.

« Cependant, F. a terminé son voyage d'été et
« se dirige vers sa campagne, tout joyeux à la pen-

« sée du repos qu'il va prendre, des arbres qu'il a
« plantés, des fleurs éclatantes et parfumées qui l'at-
« tendent, de la réception habituelle de ses colons
« qui se bousculent d'impatience et qui poussent des
« cris du plus loin qu'ils l'aperçoivent pour lui sou-
« haiter la bienvenue. Mais en arrivant il trouve sa
« maison occupée par des inconnus et on lui apprend
« qu'il n'en est plus propriétaire. Tout d'abord il
« sourit de cette plaisanterie. Mais lorsqu'il s'aper-
« çoit qu'on lui parle sérieusement, il se met en colère
« et prend alors l'un des deux partis suivants : ou bien
« le parti de la violence pour expulser de son domi-
« cile celui qu'il considère comme un usurpateur ; ou
« bien celui d'un recours devant les tribunaux pour
« leur demander justice. Dans le premier cas, des
« poursuites criminelles lui apprendront à respecter
« *la propriété d'autrui* en lui infligeant la peine
» qu'il convient plus les frais, qu'à défaut d'autres
« biens il devra acquitter au moyen de la contrainte
« par corps. Dans le second cas, après avoir démon-
« tré que l'acte de vente est falsifié, que le notaire
« qui paraît l'avoir rédigé n'a jamais existé, que B.
« l'acheteur de l'immeuble est un escroc qui a pris
« la fuite avec l'argent, il obtiendra un jugement qui
« tout en reconnaissant les crimes perpétrés décidera
« que la vente consentie par B. au profit de C.
« est valable et que, encore que F. ait rempli tou-
« tes les conditions exigées par la loi pour la pro-

« tection de la propriété, il n'en reste pas moins
« dépossédé en vertu du paragraphe 1 de l'article 34.

« Est-il possible qu'une législation sanctionne une
« pareille solution, qu'un pays la supporte, qu'un
« gouvernement la tolère, qu'un homme de science
« l'approuve ? » (1)

S'il faut en croire les praticiens, les auteurs de cet émouvant apologue se sont inutilement mis en frais d'éloquence et de poésie : la purge de l'article 34 n'est pas usitée. Les établissements de crédits l'ont quelque peu pratiquée dans les débuts de la loi de 1869. Actuellement personne n'y a plus recours. Il serait donc superflu de rien ajouter au commentaire de MM. Galindo et Escosura.

Il y a en droit français un cas où par exception aux principes admis en cette matière : « *nemo dat quod non habet* », « *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* », la jurisprudence donne effet à la simple *apparence* de la propriété alors même que cette apparence est contraire à la réalité. C'est le cas de l'aliénation consentie par l'héritier apparent. Pourvu que l'acquéreur soit de bonne foi, l'aliénation consentie par l'héritier apparent est opposable au véritable héritier. Cette solution se justifie par des raisons d'équité.

1. Galindo y Escosura, *Comentarios à la legislación hipotecaria*
T II pp. 373 et s.

Dans le silence des textes et conformément à l'esprit de l'article 34, c'était la solution admise en droit espagnol. Les tiers, qui avaient contracté sur la foi de l'inscription de l'héritier apparent, ne pouvaient être évincés par un héritier plus proche ou par un légataire de meilleur droit. C'est la solution qu'a consacrée la loi de 1869, mais dans le but de protéger le véritable héritier elle suspend pendant cinq ans les effets de l'inscription prise au profit de l'héritier ou légataire apparent. Durant ce délai l'inscription n'est que provisoire. Passé ce délai elle devient définitive, tout au moins vis-à-vis des tiers (L. H. 23, §§ 2 et 3).

Cette suspension de cinq ans qui, d'après la loi de 1869 atteignait les inscriptions de tous les héritiers indistinctement, ne frappe plus, depuis la loi du 17 juillet 1877, les inscriptions des héritiers réservataires (L. H. art. 23, § 3). A l'égard de ceux-ci, le droit commun reprend son empire. C'est que le danger d'un testament inconnu qui viendrait modifier la situation de l'héritier réservataire est moins fréquent et, en tous cas, limité à la quotité disponible (1).

1. Par un décret du 14 novembre 1885 remis en vigueur et complété par un autre décret du 19 février 1891, le Ministère de la Justice a organisé une publicité spéciale des actes de dernière volonté. Tout notaire qui rédige ou reçoit un testament doit en aviser le bureau central et unique créé à cet effet à Madrid. Une fiche est dressée au

Ces différentes solutions adoptées par l'article 34 ne constituent pas dans l'ensemble une théorie très cohérente. L'inscription espagnole tient à la fois de l'inscription allemande et de l'inscription française. Elle se distingue de l'inscription allemande qui est incommutable. Elle ne se confond pas avec la transcription française qui n'assure à son titulaire qu'un droit de priorité et laisse subsister les droits du véritable propriétaire. Tout compte fait, elle se rattache pourtant plus au système germanique qu'au système français. Dans la mesure indiquée, elle purge la précarité du titre qui lui sert de base et opère par elle-même la consolidation de la propriété. Il semble donc qu'il y aurait erreur à la classer, comme on l'a déjà fait (1), parmi les législations du groupe français.

L'article 34 a été le point de rencontre des systèmes les plus opposés dont aucun n'a triomphé complètement. Entre les deux théories extrêmes, celle de l'incommutabilité complète et celui de la *restitutio in integrum*, la loi n'a pas pris une position très franche. Tel qu'il est demeuré après trois rédactions successives, l'article 34 représente une sorte de transaction entre partisans et adversaires de la force

nom du testateur avec la mention du notaire qui a instrumenté. Grâce à cet ingénieux système, il est facile de mettre le main sur le dernier testament du de cujus.

1. Planiol, *Droit civil*, 4^e éd., I, n° 2637.

probante absolue. On a l'impression d'un champ de bataille sur lequel les combattants, après s'être réciproquement vaincus sur différents points, occupent les positions les uns des autres de telle sorte qu'il est difficile de déterminer très exactement le parti vainqueur.

« De même que Torrens comparait son système à
« la monnaie frappée qui se transmet de la main à
« la main sans incertitude ni perte de temps, tandis
« qu'auparavant le lingot d'or — ainsi que le meilleur
« titre de propriété — devait être préalablement con-
« trôlé et pesé ; de même l'inscription espagnole peut
« être comparée, sinon à l'or frappé, tout au moins
« au billet de la Banque d'Espagne qui, bien que
« monnaie courante et valeur d'échange garantie
« par le fonds d'assurance, risque, en dehors de sa
« fragilité comme papier, de n'être pas intégralement
« remboursé au change, ou d'être refusé parce qu'il
« a été retiré de la circulation, ou qu'il est faux, ou
qu'il paraît l'être (1). »

Tout ce qui précède est relatif à l'inscription de propriété. L'inscription de possession, dont on connaît déjà la procédure, produit des effets beaucoup plus restreints. Elle crée simplement un droit de priorité entre ayants-cause d'un même auteur, sans préjuger en rien la propriété de l'immeuble alors

1. García Guijarro, *op. cit.*

même que cette propriété n'est pas inscrite (L. H. art. 403, §§ 3 et 4). C'est l'effet de la transcription française.

L'inscription de possession ne peut donner lieu à la purge de l'article 34, (L. H. art. 34, § 7)

L'hypothèque qui n'entraîne pas dépossession de l'immeuble et qui ne se constitue qu'au moyen d'un titre ne peut être inscrite qu'en propriété (L. H. art. 403, § 5).

Dans ce système, les immeubles inscrits seulement en possession ne bénéficient pas de tous les avantages de la loi et restent dans une certaine mesure en dehors du crédit foncier. C'est un inconvénient auquel il serait utile de remédier. Cette inscription précaire qui ne peut être confirmée que par la prescription du droit commun, devrait se transformer de plein droit en inscription définitive au bout d'un délai très court. Mais il faudrait alors que le véritable propriétaire puisse se renseigner facilement sur le péril qui le menace. L'immatriculation actuelle par immeubles sans aucune référence cadastrale ne lui donnerait pas les garanties suffisantes à cet effet.

Les inscriptions de possession qui, dans l'esprit des auteurs de la loi, n'étaient qu'un mode subsidiaire de publicité se sont développées dans des proportions considérables durant ces dernières années et tendent de plus en plus à devenir le mode d'inscription du droit commun.

Elles encombrant le registre foncier d'une façon inquiétante. D'après la statistique de 1907, il a été pris en 1906 près de 200.000 inscriptions de possession relatives il est vrai pour la plupart (plus de 180.000) à des immeubles de moins de cinq hectares.

La négligence des intéressés en est la cause. Beaucoup d'entre ceux qui pourraient se faire inscrire en propriété estiment que les frais de cette inscription de propriété sont hors de proportion avec les avantages qu'elle confère et se contentent de se faire inscrire à titre possessoire.

C'est ainsi que le registre de la propriété dégénère insensiblement en un registre de la possession, et qu'il s'établit « une sorte de double filiation quiritaire et bonitaire de la propriété avec des caractères et des effets différents (1) ».

Que devient la prescription dans un pareil système ? La plupart des régimes de publicité absolue l'ont abrogée. Elle a des inconvénients considérables. Destinée à protéger les propriétaires elle se retourne parfois contre eux. On pourrait en dire ce que disait Esope de la langue. « Elle est la patronne du genre humain », mais « elle est aussi la patronne des usurpateurs ». Même dans le cas où elle confirme la propriété, elle n'est jamais qu'un remède à l'insuffisance d'une législation incapable de garantir

1. García Guijarro, *op. cit.*

d'une façon certaine les droits existants. Aussi les pays de publicité absolue l'ont-ils presque tous rejetée. Ce n'est pourtant pas qu'elle soit incompatible avec la publicité la plus complète. Il suffit, pour concilier l'une et l'autre, de décider que la prescription ne produira d'effets vis-à-vis des tiers qu'à partir de l'inscription du titre ou de la possession qui lui sert de base.

C'est ce que dispose la loi hypothécaire espagnole. La prescription ne court qu'en vertu et à partir d'une inscription, à titre de propriétaire lorsqu'elle requiert juste titre et bonne foi, à titre possessoire dans le cas contraire (L. H. art. 35).

Le droit espagnol n'était d'ailleurs pas en mesure de faire disparaître la prescription. Du moment que l'inscription, même à titre de propriétaire, ne confère pas toujours à son titulaire un droit indiscutable, la prescription reste encore le seul moyen de consolider parfaitement la propriété.

II. — VALEUR DE L'INSCRIPTION QUANT A L'IDENTITÉ PHYSIQUE DE L'IMMEUBLE.

L'identité physique de l'immeuble se détermine par la description qui accompagne toute inscription (L. H. art. 9, 1^{er}). Cette description fait preuve complète entre les parties. Quelle est sa valeur vis-à-vis des tiers ?

Dans un bon système de publicité, le cadastre complète les registres fonciers. « Le cadastre détermine
« d'une façon certaine la contenance de l'immeuble,
« sa configuration exacte, ses limites et ses bornes
« qui, fixées du consentement des propriétaires voi-
« sins ou contradictoirement, sont semblables aux
« bornes sacrées que les anciens plaçaient dans leurs
« champs, au lieu Terme qui, suivant l'expression de
« Fustel de Coulanges, était considéré comme le
« symbole de l'individualité de la propriété... Dans
« ce système, le cadastre est à l'état matériel de
« l'immeuble, ce que l'inscription est à son état juri-
« dique : le cadastre établit sa configuration physi-
« que, ses mesures et ses limites ; l'inscription déter-
« mine la propriété et les droits réels qui l'affec-
« tent (1). »

A la différence du traitement, la situation de l'immeuble peut encore être comparée à celle du délinquant du droit pénal : le registre foncier et le casier judiciaire déterminent l'identité juridique ; le cadastre et les fiches anthropométriques servent à fixer l'identité physique.

L'absence d'un organe sérieux d'identification se fait sentir en droit espagnol. A défaut du cadastre, il est impossible de conférer aux descriptions des parties une force probante absolue. Les auteurs de la loi

1. García Guijarro, *op. cit.*

hypothécaire n'ont même pas posé la question. Dans le silence des textes, la jurisprudence fait application du principe : *res inter alios acta aliis neque nocet, neque prodest*.

Dans le cas spécial de transfert d'une inscription des anciens registres dans les nouveaux, la délimitation indiquée dans l'inscription nouvelle est opposable aux voisins qui l'ont approuvée (L. H., art. 411, § 4). En l'absence de cadastre on aurait dû étendre ce système de délimitation contradictoire à toutes les inscriptions, ou tout au moins autoriser les propriétaires à fixer ainsi d'une façon certaine les limites de leurs immeubles.

Il paraît que certains *registradores* ont pris l'habitude d'annexer un plan de l'immeuble à son immatriculation. Pas plus que la description du registre, ce plan, d'ailleurs très utile, ne fait preuve de ses limites à l'égard des tiers.

CONCLUSION

Fas et ab hoste doceri

Cette étude touche à sa fin. Ce n'est pourtant pas que la matière de la loi hypothécaire soit épuisée. Mais plusieurs des dispositions de cette loi, qui a précédé de près de trente ans la confection du Code civil, sont relatives à des questions étrangères à la publicité. Il eût été hors de propos de les étudier. D'autre part, la connaissance du régime espagnol n'est intéressante que dans la mesure des enseignements qu'il comporte. Il suffisait à ce point de vue d'en dégager les grandes lignes. Aussi les détails et les controverses de textes soulevées dans la pratique ont-ils été systématiquement négligés.

A l'envisager ainsi dans son ensemble, la législation espagnole présente des qualités incontestables, déjà signalées d'ailleurs au cours de cette étude et qui peuvent se résumer dans les avantages suivants : une publicité complète qui s'étend à toutes les charges de la propriété, y compris les hypothèques légales ; une publicité réelle par immeuble et non par propriétaire au moyen de l'inscription analytique préférée à la transcription ; la force probante de l'immatriculation dans la mesure indiquée ; l'inscription

possessoire des propriétaires sans titre ; l'annotation préventive ou prénotation du droit allemand.

Et cependant, après cinquante ans d'application et en dépit de plusieurs réformes, le système espagnol, qui a donné toute sa mesure, n'a pas produit les résultats qu'on en espérait. Le crédit agricole qu'il avait principalement pour but de favoriser ne s'est pas développé. Les propriétaires qui veulent emprunter sur hypothèque rencontrent toutes sortes de difficultés. Pris entre les Monts-de-Piété qui ne font que des avances peu élevées et la *Banque hypothécaire* qui ne consent que des prêts supérieurs à 5.000 pesetas, le petit agriculteur est obligé d'en passer par les exigences des usuriers (1). Le taux de l'intérêt est très élevé (2).

Quelles sont les causes de ce que les jurisconsultes espagnols appellent eux-mêmes le *fracaso*, c'est-à-

1. Les chaudronniers auvergnats, qui émigrent dans les provinces d'Aragon et de Valence, se sont faits une triste réputation dans ce genre d'industrie. D'une façon générale, les abus sont devenus si criants que le législateur n'a pas hésité à édicter des mesures d'exception. D'après une loi récente, quel que soit le taux indiqué dans l'acte, les juges restent libres d'apprécier, d'après les circonstances de fait, si l'intérêt stipulé en réalité n'est pas supérieur au « taux moyen de l'argent ». Des mesures de rigueur sont prises contre les usuriers. Les jugements de condamnation doivent être portés sur un registre spécial. Osera-t-on dire que les Espagnols n'ont pas le goût de la publicité ?

2. D'après M. Besson (*op. cit.*, p. 332), il variait en 1891 entre 9 et 17 %.

dire la chute retentissante, de la loi hypothécaire ? Elles sont déjà connues et il suffit de les résumer. Ce qui a fait déchoir le système espagnol des principes de la publicité absolue auxquels il tendait, c'est la mauvaise organisation de l'identification des immeubles, c'est le défaut de cadastre. Pas de cadastre, pas de publicité réelle efficace, pas d'identification certaine, pas de force probante absolue. L'application de la loi se ressent de l'incertitude qui plane sur la situation et les limites des immeubles inscrits.

À côté de ces défauts intrinsèques de la loi hypothécaire, il faut signaler les causes extérieures qui ont contribué à la décadence du régime de publicité.

Ce qui caractérise le peuple espagnol, qu'on est convenu de rattacher à la race latine mais qui a si profondément subi l'influence arabe, c'est le goût du mysticisme et l'indifférence aux réalités pratiques. La langue espagnole, si riche et si propre aux développements oratoires (on a pu le voir plus haut (1) autant qu'une traduction le permet), se prête mal aux précisions et aux subtilités du droit. L'enseignement juridique s'en ressent : composé des matières les plus diverses telles que le droit naturel, le droit canon, la logique et l'histoire d'Espagne, il prépare mal les jeunes gens à la pratique des affaires.

L'administration espagnole laisse beaucoup à dési-

1. Voir plus haut p. 149 et suiv.

rer. La question d'intégrité mise à part, les juges ne se montrent pas toujours à la hauteur de leurs fonctions. La Cour de cassation elle-même rend des décisions qui n'ont rien de commun avec les sentences de Paul ou les réponses de Papinien. La compétence des notaires et des *registradores* n'est pas à toute épreuve. En résumé l'Espagne est l'un des pays d'Europe les plus mal administrés.

La loi de 1861 ne pouvait tomber en terrain plus défavorable. « Les grandes réformes doivent être
« préparées avec soin. L'opinion publique doit être
« éclairée de façon à ce que, convaincue de leur utilité, elle les reçoive favorablement et que, bien
« loin de créer des difficultés, elle favorise leur exécution par une action persévérante (1). » La réforme des mœurs doit, dans une certaine mesure, précéder la réforme du droit. Ces conditions ont manqué à la loi hypothécaire. Cette loi, qui a été l'œuvre d'une élite très restreinte, n'a pas été comprise de ceux-là mêmes qui étaient chargés de l'interpréter. Bien loin de seconder la réforme, la doctrine et la jurisprudence l'ont contrariée. Il n'est pas étonnant, dans ces conditions, qu'elle ait en partie échoué.

1. La Serna, *op. cit.* Introduction, p. 89.

ANNEXES

I. — *Loi hypothécaire du 8 février 1861 modifiée par les lois du 21 décembre 1869 et du 17 juillet 1877.*

TITRE PREMIER

Des titres sujets à inscription

Article premier. — Les registres de la propriété immobilière continueront à subsister dans toutes les circonscriptions dans lesquelles ils se trouvent établis. Un registre ne pourra être supprimé ou créé que par une loi. Les limites des circonscriptions actuelles ne pourront être modifiées que pour des motifs de nécessité ou d'utilité publique, à la suite d'une enquête, le Conseil d'État entendu.

Art. 2. — Sur les registres mentionnés dans l'article précédent seront inscrits :

1° Les titres translatifs de propriété immobilière ou de droits réels immobiliers ;

2° Les titres en vertu desquels se constituent, se reconnaissent, se modifient ou s'éteignent des droits d'usufruit, d'usage, d'habitation, d'emphithéose, d'hypothèque, de cens, de servitude ou tout autre droit réel ;

3° Les actes ou contrats en vertu desquels il est fait adjudication à quelqu'un de biens immobiliers ou de droits réels alors même que ce serait avec l'obligation de les transférer ou de convertir leur montant en objets déterminés ;

4° Les jugements exécutoires qui prononcent l'incapacité légale d'administrer, ou la présomption de mort des personnes absentes, ou la peine d'interdiction, ou les jugements qui modifient la capacité civile des personnes quant à la libre disposition de leurs biens.

5° Les contrats de location des biens immobiliers pour une durée supérieure à six ans ou les remises anticipées de loyers de trois ans et au-dessus ou, lorsque ces conditions n'existent pas, les contrats que les parties ont convenu expressément d'inscrire.

6° Les titres d'acquisition des biens immobiliers et droits réels possédés ou administrés par l'État ou les corporations civiles ou ecclésiastiques conformément aux lois ou règlements particuliers.

Art. 3. — Les titres mentionnés dans l'article précédent ne pourront être inscrits qu'à la condition d'avoir été passés en écriture publique, en jugement exécutoire ou en document authentique délivré par l'autorité judiciaire ou par le gouvernement ou ses agents dans la forme prescrite par les règlements.

Art. 4. — Ne doivent pas être considérés comme biens immobiliers quant aux effets de cette loi les offices publics aliénés de la couronne, les inscriptions de la dette publique et les actions des banques ou compagnies commerciales, bien qu'elles soient nominatives.

Art. 5. — Sont également sujets à inscription dans le

registre les documents ou titres de l'article 2 passés à l'étranger et qui sont valables en Espagne conformément aux lois et les jugements exécutoires indiqués dans le numéro 4 du même article prononcés par les tribunaux étrangers qui doivent être exécutés dans le royaume conformément au Code de procédure civile.

TITRE II

De la forme et des effets de l'inscription.

Art. 6. — L'inscription des titres dans le registre pourra être demandée indistinctement :

Par celui qui transmet le droit ;

Par celui qui l'acquiert ;

Par le représentant légitime de l'un d'eux ;

Par celui qui a intérêt à garantir le droit qui doit être inscrit.

Art. 7. — Quand, dans un acte ou un contrat qui n'est pas sujet à inscription, il est fait réserve d'un droit réel sur des biens immobiliers en faveur de personnes qui ne sont pas parties au contrat, le notaire qui passe l'acte ou l'autorité qui le délivre devra exiger l'inscription de ce droit réel chaque fois que l'intérêt de ces différentes personnes résulte du titre même ou des documents présentés.

Si les actes ou contrats sont sujets à inscription, il devra être fait mention expresse du droit réel réservé et des personnes en faveur desquelles il existe.

Art. 8. — Chacun des immeubles inscrits pour la première fois prendra un numéro différent.

Chacune des inscriptions relatives à un même immeuble sera désignée par une numération spéciale.

Art. 9. — Toute inscription dans le registre exprimera les circonstances suivantes :

1° La nature, la situation et les limites des immeubles objets de l'inscription ou affectés du droit réel qu'il s'agit d'inscrire, et leur superficie, leur nom et leur numéro s'ils sont mentionnés dans le titre ;

2° La nature, l'extension, les modalités et les charges du droit à inscrire et sa valeur si elle est mentionnée dans le titre ;

3° La nature, l'extension, les modalités et les charges du droit sur lequel se constitue un autre droit qu'il s'agit d'inscrire ;

4° La nature du titre qu'il s'agit d'inscrire et sa date ;

5° Le nom et le prénom de la personne si elle est déterminée ; si elle ne l'est pas, le nom de la corporation ou le nom collectif des intéressés en faveur de qui se fait l'inscription ;

6° Les nom et prénom de la personne ou le nom de la corporation ou personne civile de qui proviennent immédiatement les biens ou droits qui doivent être inscrits ;

7° Le nom et la résidence du tribunal, du notaire ou du fonctionnaire de qui provient le titre qui doit être inscrit ;

8° La date de présentation du titre dans le registre avec indication de l'heure ;

9° La conformité de l'inscription avec la copie du titre dont elle provient et si cette copie doit être conservée dans le

bureau du registre, l'indication de la liasse dans laquelle elle se trouve.

Art. 10. — Dans l'inscription des contrats où un prix a été stipulé, il sera fait mention de son montant ainsi que de la forme dans laquelle s'est exécuté ou convenu le paiement.

Art. 11. — L'inscription de transfert de propriété mentionnera si le prix a été stipulé au comptant ou à terme ; elle mentionnera dans le premier cas si le prix ou partie du prix a été payé, dans le second la forme et le délai du paiement.

Les mêmes circonstances seront mentionnées si le transfert de la propriété s'opère par échange ou par adjudication en paiement d'une dette et que l'une des parties demeure obligée vis-à-vis de l'autre à couvrir la différence en numéraire ou en effets.

Art. 12. — Les inscriptions de créances hypothécaires exprimeront en tous cas le montant de la créance et des intérêts, s'il en a été stipulé, sous peine de ne pas garantir les dits intérêts dans les conditions prescrites par cette loi (1).

Art. 13. — Les inscriptions de servitudes seront portées :

1^o Dans l'inscription de propriété du fonds servant ;

2^o Dans l'inscription de propriété du fonds dominant.

Art. 14. — L'inscription des fideicommiss se fera au nom de l'héritier fiduciaire s'il ne déclare pas en temps opportun et dans les formes exigées le nom de la personne à qui doivent passer les biens et droits sujets à inscription.

Dans le cas contraire, l'inscription s'opèrera d'ores et déjà au nom du fidéicommissaire.

1. A. 114 et 115.

Art. 15. — Les inscriptions des jugements exécutoires du numéro 4 de l'article 2 et l'article 3 de cette loi et les annotations préventives auxquelles se rapporte le numéro 5 de l'article 42 exprimeront clairement l'espèce d'incapacité qui résulte des dits jugements ou demandes.

Art. 16. — L'accomplissement des conditions suspensives, résolutoires ou rescisoires des actes ou contrats inscrits sera mentionné sur le registre, ou bien au moyen d'une note marginale si l'acquisition du droit est consommée, ou bien au moyen d'une nouvelle inscription en faveur de qui de droit si la rescision ou résolution vient à s'accomplir.

De même, il sera fait mention au moyen d'une note marginale, si les intéressés le réclament ou le juge ou le tribunal l'ordonne, du paiement de toute somme de la part de l'acquéreur, postérieurement à l'inscription, en acquittement ou en solde du prix de la vente ou de la différence de l'échange ou de l'adjudication en paiement.

Art. 17. — Le titre translatif de propriété inscrit ou annoté s'oppose à ce qu'il soit inscrit ou annoté aucun autre titre de date antérieure en vertu duquel le même immeuble serait transféré ou grevé.

Alors même qu'il n'aurait été pris qu'une inscription de présentation du titre de propriété, on ne pourra davantage inscrire ou annoter un autre titre de la catégorie antérieurement indiquée dans le délai de trente jours de cette inscription.

Art. 18. — Le *registrador* qualifiera, sous sa responsabilité, la légalité des formes extérieures des actes en vertu desquels l'inscription est sollicitée et la capacité des parties, d'après ce qui résulte de l'acte même.

Art. 19. — Quand le *registrador* remarquera quelque faute dans les formes extérieures de l'acte ou la capacité des parties, il en fera part à ceux qui ont sollicité l'inscription pour que, s'ils le jugent opportun, ils reprennent l'acte et en fassent disparaître les vices dans le délai pendant lequel l'inscription de présentation produit ses effets, conformément à l'article 17. S'ils ne reprennent pas l'acte et ne réparent pas la faute à la satisfaction du *registrador*, celui-ci leur rendra le document pour qu'ils puissent exercer leur recours sans préjudice de l'annotation préventive de l'article 42, numéro 8, s'ils la sollicitent expressément.

Dans le cas où il ne serait pas procédé à l'annotation préventive, l'inscription préventive produira ses effets pendant le délai de trente jours antérieurement fixé.

Art. 20. — Le fait que la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel ne se trouve pas inscrite en faveur de celui qui la transfère ou la grève, sans être davantage inscrite en faveur d'une autre personne, n'est pas un motif suffisant pour suspendre l'inscription ou l'annotation préventive s'il résulte du titre présenté ou d'un autre document authentique que cette personne a acquis la propriété antérieurement au 1^{er} janvier 1863 ; mais dans l'inscription sollicitée il sera fait mention des circonstances essentielles de cette acquisition prise dans les documents nécessaires à cet effet.

Dans le cas où la date de l'acquisition est inconnue ou postérieure au 1^{er} janvier 1863, l'inscription demandée sera suspendue et il sera pris, si l'intéressé le sollicite, annotation préventive dont les effets subsisteront pendant le délai fixé par l'article 96 ; dans le cas où l'annotation ne serait pas prise,

l'inscription de présentation produira l'effet déterminé par l'article 17.

Art. 21. — Les documents authentiques qui doivent être inscrits contiendront toutes les circonstances exigées pour l'inscription sous peine de nullité, relatives aux parties, aux immeubles et aux droits inscrits.

Art. 22.

Art. 23. — Les titres mentionnés dans les articles 2 et 5 qui ne sont pas inscrits dans le registre ne pourront porter préjudice aux tiers.

L'inscription des biens immobiliers ou droits réels acquis par succession ou par legs ne préjudiciera pas aux tiers dans les cinq ans où elle aura été prise.

Exception sera faite dans les cas de successions testamentaires ou ab intestat, *mejora* et legs, quand il s'agit d'héritiers nécessaires.

Art. 24. — Les titres inscrits produiront leurs effets même à l'encontre des créanciers privilégiés.

Art. 25. — Les titres inscrits ne produiront d'effets vis-à-vis des tiers qu'à partir de la date de l'inscription.

Art. 26. — Pour déterminer la préférence entre deux ou plusieurs inscriptions d'une même date relatives à un même immeuble, on se référera à la date de la présentation dans le registre des différents titres.

Art. 27. — Quant aux effets de cette loi, il faut considérer comme tiers celui qui n'est pas intervenu dans l'acte ou contrat inscrit.

Art. 28. — On considère comme date de l'inscription, quant aux effets de cette loi, la date de l'inscription de pré-

sensation qui doit être mentionnée dans l'inscription principale.

Art. 29.

Art. 30. — A l'exception de l'hypothèque, les inscriptions des titres dont il est parlé dans les articles 2 et 5, seront nulles quand elles manquent des circonstances comprises dans les numéros 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6° et 8° de l'article 9 et dans le numéro 1° de l'article 13.

Les inscriptions d'hypothèques seront nulles quand elles manquent des mentions comprises dans les numéros 1°, 2°, 3°, 4°, 5° et 8° du même article 9.

Art. 31. — La nullité des inscriptions dont il est traité dans l'article précédent ne portera pas préjudice aux droits antérieurement acquis par un tiers qui n'a pas été partie dans le contrat inscrit.

Art. 32. — L'inscription sera considérée comme manquant de quelqu'une des mentions comprises dans les numéros et articles cités à l'article 30 non seulement quand on aura omis de faire les mentions indiquées dans ces mêmes numéros et articles mais encore quand elles auront été faites d'une façon si inexacte que le tiers peut être induit en erreur sur l'objet même de l'inscription et subir de ce fait un préjudice.

Quand l'inexactitude n'est pas substantielle, conformément à la disposition du paragraphe précédent, ou que l'omission ne porte pas sur toutes les mentions comprises dans les numéros et articles indiqués, la nullité ne sera déclarée que dans le cas où cette omission entraînerait erreur et préjudice.

Art. 33. — L'inscription ne valide pas les actes ou contrats qui sont nuls conformément à la loi.

Art. 34. — Nonobstant la disposition de l'article précédent, les actes ou contrats, passés par une personne qui, d'après le registre, paraît en avoir le droit, ne pourront une fois inscrits être déclarés nuls vis-à-vis des tiers qui ont contracté avec elle à titre onéreux encore que le droit de leur auteur soit postérieurement annulé en vertu d'un titre antérieur non inscrit ou de causes qui n'apparaissent pas clairement dans le registre. Les mêmes actes ou contrats ne pourront pas davantage être annulés vis-à-vis de ces mêmes personnes, alors même que postérieurement le droit de leur auteur serait annulé ou résolu en vertu d'un titre antérieurement inscrit, si l'inscription prise a été notifiée à tous ceux qui dans les vingt années précédentes ont été propriétaires, conformément au registre, de ces mêmes biens et s'ils n'ont pas réclamé contre l'inscription dans le délai de trente jours.

La notification dont il est parlé dans le paragraphe antérieur se fera sur la demande de celui qui paraît être, d'après le registre, le propriétaire de l'immeuble ou le titulaire du droit réel. Elle sera faite par le *registrador* lui-même, verbalement ou par écrit, aux propriétaires antérieurs dont le droit est inscrit et qui résident dans la circonscription du registre et par annonces à ceux qui sont absents ou inconnus et à leurs héritiers s'ils sont morts.

Ceux qui auront été ainsi mis en demeure et qui dans le délai de trente jours ne présentent pas en justice une demande en nullité de l'inscription notifiée ne pourront faire valoir leurs droits contre le tiers qui inscrit le sien dans la forme voulue, alors même que l'inscription antérieure aurait été prise en vertu d'un titre faux ou nul.

La notification personnelle s'opérera en laissant au pou-

voir de l'assigné un extrait sommaire de la partie de l'inscription qui l'intéresse.

Le *registrador* se fera délivrer reçu ou, en cas de refus, il dressera procès-verbal de la signification. Si le tiers requis répond verbalement qu'il n'a pas de réclamation à faire ou s'il laisse passer trente jours sans présenter au registre un document à l'appui de sa demande, le *registrador* en dressera procès-verbal. Si le tiers requis présente un document, celui-ci sera signé de sa main et le *registrador* le conservera dans ses archives.

Lorsqu'il y a lieu à annonces, celles-ci seront fixées dans les emplacements habituels de la circonscription à laquelle appartient l'immeuble et publiées dans le *Bulletin officiel* de la province.

Si dans les trente jours indiqués il n'est pas intenté une demande en nullité de l'inscription, le *registrador*, huit jours plus tard, en fera mention en marge de l'inscription. Dans tout autre cas, cette mention ne sera prise qu'après que le précédent propriétaire qui s'est opposé à l'inscription aura été débouté en justice.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables à l'inscription de la simple possession à moins que la prescription n'ait confirmé et assuré le droit inscrit.

Art. 35. — La prescription qui ne requiert pas juste titre ne portera préjudice aux tiers qu'à la condition que la possession ait été inscrite.

De même la prescription qui requiert juste titre ne préjudiciera aux tiers qu'à la condition que ce titre ait été inscrit.

Le délai de la prescription commencera à courir dans l'un et l'autre cas du jour de l'inscription.

Vis-à-vis du propriétaire légitime de l'immeuble ou du droit qui se prescrit, la qualité du titre sera déterminée et le délai sera calculé conformément au droit commun.

Art. 36. — Les actions rescisoires et résolutoires ne pourront être intentées contre un tiers qui aura inscrit son titre conformément aux dispositions de cette loi.

Art. 37. — Sont exceptées de la règle de l'article précédent :

1^o Les actions rescisoires et résolutoires qui doivent leur origine à des causes explicitement mentionnées dans le registre.

2^o Les actions en rescision de l'aliénation faite en fraude des créanciers dans les cas suivants :

Quand la seconde aliénation a été faite à titre gratuit ;

Quand le tiers est complice de la fraude.

Dans les deux cas l'action sera prescrite dans le délai d'un an à partir de l'aliénation frauduleuse.

Art. 38. — Conformément à l'article 36, les contrats ne pourront être annulés ou rescindés au préjudice d'un tiers qui aura inscrit son droit dans aucun des cas suivants :

1^o Pour révocation de donations dans les cas autorisés par la loi, excepté le cas où le donataire n'accomplit pas les conditions mentionnées dans le registre ;

2^o Pour cause de retrait légal dans la vente ou de retrait emphythéotique ;

3^o Pour défaut de paiement de tout ou partie du prix de la chose vendue, si l'inscription ne constate pas que la vente était à terme ;

4^o Pour la double vente d'un même immeuble lorsque l'une d'elles n'a pas été inscrite ;

5^o Pour cause de lésion considérable ;

6° Pour cause de *restitutio in integrum* en faveur de ceux qui jouissent de ce bénéfice;

7° Pour aliénation passée en fraude des créanciers à l'exception de celles mentionnées dans l'article précédent;

8° Pour cause de toute autre action concédée par la loi ou les *fueros* particuliers à certaines personnes en rescision de certains contrats, en raison de causes qui ne sont pas indiquées expressément dans l'inscription.

Dans tous les cas où conformément à cet article l'action résolutoire ou rescisoire ne peut être intentée contre le tiers, l'action personnelle en indemnité du préjudice causé pourra être exercée contre son auteur.

Art. 39-40-41

TITRE III

Des annotations préventives.

Art. 42. — Ont droit à l'annotation préventive dans le registre public :

1° Celui qui intente en justice une action pétitoire immobilière ou qui réclame la constitution, la reconnaissance, la modification ou l'extinction d'un droit réel;

2° Celui qui obtient en justice le droit de faire une saisie immobilière ;

3° Celui qui obtient un jugement exécutoire contre son défendeur...;

4° Celui qui, demandant en justice l'accomplissement d'une obligation, obtient, conformément aux lois, la mise sous sequestre d'un immeuble ou la prohibition de l'aliéner;

5° Celui qui intente une action dans le but d'obtenir l'un des jugements du numéro 4 de l'article 2 de cette loi ;

6° Le légataire qui n'a pas le droit, d'après les lois, d'intenter l'action en délivrance ;

7° Le créancier en raison de travaux de réparation pendant la durée des travaux ;

8° Celui qui présente au registre quelque titre dont l'inscription définitive ne peut être prise en raison de quelque faute réparable ou d'empêchement de la part du *registrador* ;

9° Celui qui dans tout autre cas a le droit d'obtenir une annotation préventive conformément aux dispositions de cette loi.

Art. 43. — Dans le cas du numéro de l'article précédent, l'annotation préventive ne pourra être prise qu'en vertu d'une décision judiciaire rendue à la requête de l'intéressé, sur production de documents qui paraissent suffisants au prudent avis du juge.

Dans le cas du numéro 2 du même article, l'annotation sera obligatoire...

Dans le cas du numéro 5 du même article, l'annotation devra être prise en vertu d'une décision judiciaire qui pourra être rendue d'office, alors même que les intéressés ne la sollicitent pas, lorsqu'elle apparaît au prudent avis du juge comme le moyen convenable d'assurer l'exécution du jugement à intervenir.

Art. 44. — Le créancier qui obtient annotation en sa faveur dans les cas des numéros 2, 3 et 4 de l'article 42 sera préféré, quant aux biens annotés seulement, aux autres créanciers du même débiteur dont la créance est postérieure à son annotation.

Art. 45. — Le légataire qui, conformément aux lois, n'a pas le droit de provoquer l'exécution testamentaire pourra solliciter en tout temps l'annotation préventive sur la chose même léguée, pourvu qu'elle soit déterminée et immobilière.

Si le legs n'est pas en espèce, le légataire pourra provoquer l'annotation de sa valeur sur un immeuble quelconque de la succession d'une valeur suffisante à couvrir le legs, dans le délai de cent quatre-vingts jours à partir de la mort du testateur.

Dans l'un et l'autre cas l'annotation sera prise sur présentation du titre sur lequel se fonde le droit du légataire.

Art. 46. — Le légataire de biens immobiliers déterminés, ou de créances, ou pensions immobilières ne pourra prendre annotation préventive que sur ces mêmes biens.

Art. 47. — Le légataire de genre ou d'une somme ne pourra exiger son annotation sur des biens immobiliers légués spécialement à d'autres légataires.

Art. 48. — Aucun légataire de genre ou de somme qui aura pris une annotation préventive ne pourra s'opposer à ce qu'un légataire de la même catégorie obtienne, dans le même délai légal, une autre annotation semblable sur les biens déjà annotés.

Art. 49. — Si l'héritier veut inscrire en sa faveur, dans le délai de cent quatre-vingts jours, les biens héréditaires et qu'aucun obstacle légal ne s'y oppose, il pourra le faire à la condition d'obtenir préalablement et par acte authentique renonciation des légataires à leur droit d'annotation, ou, à défaut de cette renonciation, à la condition de leur notifier son intention trente jours à l'avance afin qu'ils puissent faire usage de leur droit dans ce délai.

.

Si l'un des légataires est personne incertaine, le juge ou le Tribunal fera procéder à l'annotation soit à l'instance de l'héritier ou d'un autre intéressé, soit d'office.

L'héritier qui sollicite l'inscription en sa faveur de biens héréditaires dans le délai de cent quatre-vingts jours pourra prendre d'ores et déjà annotation préventive de sa demande.

Cette annotation ne se convertira en inscription définitive que lorsque les légataires auront renoncé expressément ou tacitement à l'annotation de leur legs. Elle sera nulle quant aux biens que les légataires auront annotés conformément à leurs droits.

Art. 50. — Le légataire qui a obtenu annotation préventive sera préféré aux créanciers de l'héritier qui accepte la succession sous bénéfice d'inventaire et à tout autre créancier qui postérieurement à cette annotation aura acquis quelque droit sur les biens annotés. Cette préférence se limite à la valeur de ces mêmes biens.

Art. 51. — L'annotation préventive donnera préférence, quant à la valeur des biens annotés, aux légataires qui auront fait usage de leur droit dans le délai de cent quatre-vingts jours de l'article 45 sur ceux qui n'auront pas fait usage de leurs droits dans le même délai.

Ceux qui auront pris annotation dans ce délai seront placés sur le même rang, sans préjudice de la préférence qui existe au profit du légataire d'espèce vis-à-vis des autres légataires, conformément au droit commun, qu'il ait ou qu'il n'ait pas sollicité l'annotation.

Art. 52. — Le légataire de genre, qui laisse courir le délai fixé dans l'article 45 sans faire usage de son droit, ne pourra plus exiger l'annotation préventive que sur les biens de la

succession qui sont au pouvoir de l'héritier. Cette inscription ne produira pas d'effet contre celui qui aura auparavant inscrit quelque droit sur les biens de la succession.

Art. 53. — Le légataire qui après cent quatre-vingts jours sollicite une annotation sur les biens héréditaires qui subsistent au pouvoir de l'héritier n'obtiendra aucune préférence sur les autres légataires qui omettent cette formalité. Il sera simplement préféré, pour le recouvrement de son legs, à tout autre créancier de l'héritier qui acquiert postérieurement quelque droit sur les biens annotés.

Art. 54. — L'annotation sollicitée en dehors du délai pourra être prise sur des biens déjà annotés dans ce délai en faveur d'un autre légataire toutes les fois qu'ils sont entre les mains de l'héritier ; mais le légataire qui l'aura obtenue ne recouvrera son legs qu'après que les légataires qui ont pris inscription dans le délai auront été désintéressés.

Art. 55. — L'annotation préventive des legs ou des créanciers à raison de réparation ne sera pas prononcée en justice sans audition préalable et sommaire de ceux qui ont intérêt à s'y opposer.

Art. 56. — L'annotation préventive pourra être prise d'accord entre les parties ou par décision judiciaire.

Art. 57. — Quand il y a lieu de procéder à l'annotation par décision judiciaire, le légataire se présentera devant le juge ou tribunal de la succession ; il lui présentera les titres sur lesquels se fonde son droit et lui désignera les biens qu'il a la prétention d'annoter. Le juge ou le tribunal après avoir entendu l'héritier et le légataire... refusera ou prononcera l'annotation.

Dans ce dernier cas, il désignera les biens qui doivent être

annotés et ordonnera qu'il soit fait signification intégrale du jugement au *registrador* afin qu'il l'exécute.

Ce jugement sera susceptible d'appel devant la Cour d'appel.

Art. 58. — Si, au cours de l'instance en annotation, il se présente un autre légataire qui sollicite le même droit relativement aux mêmes biens, il sera entendu dans le procès.

Art. 59. — Le créancier à raison d'avances pour réparation pourra exiger une annotation sur l'immeuble réparé en garantie des sommes avancées d'une seule fois ou successivement. Il présentera à cet effet le contrat écrit passé dans une forme légale quelconque avec le débiteur.

Cette annotation produira, quant à la créance pour réparation, tous les effets d'une hypothèque.

Art. 60. — Il n'est pas nécessaire que les titres en vertu desquels l'annotation préventive pour créance à raison de réparations est sollicitée déterminent d'une façon certaine le montant exact de la créance ; il suffit qu'ils contiennent les éléments nécessaires à cette détermination au moment de l'achèvement des travaux.

Art. 61. — Si l'immeuble qui doit être réparé est déjà grevé de charges réelles inscrites, l'inscription n'aura lieu qu'en vertu d'un accord unanime, constaté par acte authentique, entre le propriétaire et les personnes en faveur de qui ont été constitués ces droits réels, sur l'objet de la réparation et la valeur de l'immeuble avant le commencement des travaux ou bien en vertu d'une décision judiciaire qui constatera cette valeur, toutes les personnes ci-dessus indiquées préalablement citées.

Art. 62. — Si quelqu'un des titulaires de droit réel de

l'article précédent est une personne incertaine, dont la résidence est inconnue ou qui refuse son consentement, l'annotation ne pourra être prise qu'en vertu d'une décision judiciaire.

Art. 63. — La valeur qui, d'une façon quelconque, sera attribuée à l'immeuble avant les réparations, sera constatée dans l'annotation de la créance.

Art. 64. — Les titulaires de droit réel sur l'immeuble réparé dont la valeur est déterminée conformément aux dispositions des articles précédents conserveront leur droit de préférence vis-à-vis du créancier à raison des réparations mais seulement quant à la valeur primitive de l'immeuble.

Le créancier à raison de réparation sera considéré comme créancier hypothécaire relativement à l'excédent de la valeur de l'immeuble sur le montant des obligations antérieurement inscrites et en tout cas sur la différence entre le prix attribué à l'immeuble avant le commencement des travaux et celui qu'il atteint dans son aliénation en justice.

Art. 65. — Seront considérées comme fautes réparables celles qui affectent la validité du titre même sans entraîner nécessairement la nullité de l'obligation qu'il contient.

Si le titre est entaché de l'une de ces fautes, le *registrator* suspendra l'inscription et prendra annotation préventive si l'intéressé le sollicite.

Seront considérées comme fautes irréparables celles qui entraînent nécessairement la nullité de l'obligation.

Dans le cas où le titre est entaché de quelque faute de cette catégorie, l'inscription sera refusée sans qu'il puisse être procédé à une annotation préventive.

Art. 66. — Les intéressés peuvent exercer un recours

administratif contre la qualification du titre faite par le *registrator* sans préjudice, s'ils le préfèrent, d'un recours judiciaire pour faire trancher la validité ou la nullité du titre ou de l'obligation. Dans le cas de suspension de l'inscription pour fautes réparables et si l'annotation préventive n'est pas sollicitée, les intéressés pourront réparer les fautes pendant les trente jours que durent les effets de l'inscription de présentation. S'il est pris annotation préventive, la rectification pourra être faite aussi longtemps que subsistent les effets de l'annotation, conformément à l'article 96.

Quand l'inscription a été refusée et que l'intéressé, dans les trente jours qui suivent l'inscription de présentation, aura intenté une action judiciaire en validité du titre ou de l'obligation, il pourra faire annoter sa demande et cette annotation rétroagira à la date de l'inscription de présentation.

Une fois le délai passé, l'annotation préventive ne produira d'effet qu'à partir de sa date.

Dans le cas d'un recours judiciaire contre la qualification du titre, tous les délais indiqués dans les deux derniers paragraphes seront suspendus depuis la date du recours jusqu'à la décision définitive.

Art. 67. — Dans le cas d'annotation à raison de quelque faute réparable, l'intéressé pourra exiger que le *registrator* lui délivre copie signée de sa main de cette annotation accompagnée de la mention des titres présentés au registre relativement au même immeuble s'il y en a.

Art. 68.

Art. 69. — Celui qui pouvant obtenir annotation préventive de son droit a négligé de le faire dans le délai fixé à cet effet, ne pourra l'inscrire postérieurement au préjudice d'un tiers

qui a inscrit le même droit acquis d'une personne qui, d'après le registre, en paraît titulaire.

Art. 70. — Quand l'annotation préventive d'un droit se convertit en inscription définitive, celle-ci produit ses effets depuis la date de l'annotation.

Art. 71. — Les immeubles ou droits réels annotés pourront être aliénés ou grevés mais sans préjudice des droits annotés.

Art. 72. — Les annotations préventives comprendront les circonstances exigées pour les inscriptions par les articles 9, 10, 11, 12 et 13 quand elles résultent des titres ou documents présentés en vue de l'annotation.

Ceux qui doivent leur origine à un jugement de saisie ou de séquestre exprimeront leur cause et leur valeur.

Art. 73. — Tout jugement qui ordonne une annotation préventive exprimera les circonstances que celle-ci doit contenir, conformément à l'article antérieur, si elles résultent des titres et documents présentés en vue de l'annotation.

Quand l'annotation doit comprendre tous les biens d'une personne, comme dans le cas d'incapacité ou dans d'autres analogues, le *registrador* annotera tous les biens qui se trouvent inscrits en leur faveur.

Les biens non inscrits pourront également être annotés sur l'ordre du juge ou du tribunal. Les biens seront préalablement inscrits au nom de la personne contre qui est prise l'annotation.

Art. 74. — Si les titres ou documents en vertu desquels l'inscription est sollicitée par voie judiciaire ou extra-judiciaire ne contiennent pas les circonstances exigées pour sa validité, ces circonstances seront indiquées dans la demande d'annotation rédigée d'un commun accord. En cas de désac-

cord entre les parties, celle qui sollicite l'annotation fera mention de ces circonstances dans sa demande ; le juge ou le tribunal prononcera après audition préalable de la partie adverse.

Art. 75. — Les annotations préventives seront portées sur le registre même des inscriptions définitives.

Art. 76. — L'annotation préventive sera nulle si elle ne permet pas de se rendre compte de l'immeuble ou du droit annoté, de la personne grevée, de l'annotation ou de sa date.

TITRE IV

De l'extinction des inscriptions et annotations préventives.

Art. 77. — Les inscriptions ne s'éteignent quant aux tiers que par leurs radiations ou par l'inscription du transfert de la propriété ou d'un droit réel en faveur d'une autre personne.

Art. 78. — La radiation des inscriptions et annotations préventives pourra être totale ou partielle.

Art. 79. — La radiation totale pourra être demandée et devra être prononcée dans les cas suivants :

1° Quand l'immeuble objet de l'inscription disparaît complètement ;

2° Quand le droit inscrit s'éteint complètement ;

3° Quand le titre qui sert de base à l'inscription est déclaré nul ;

3° Quand l'inscription est déclarée nulle pour défaut d'une mention essentielle conformément aux dispositions de l'article 30.

Art. 80. — La radiation partielle pourra être demandée et sera prononcée dans les cas suivants :

1° En cas de réduction de l'immeuble objet de l'inscription ou de l'annotation ;

2° En cas de réduction du droit inscrit en faveur du propriétaire de l'immeuble grevé.

Art. 81. — L'extension d'un droit quelconque inscrit fera l'objet d'une nouvelle inscription dans laquelle il sera fait mention de l'inscription du droit primitif.

Art. 82. — Les inscriptions ou annotations préventives effectuées en vertu d'un titre authentique ne pourront être radiées qu'en vertu d'un jugement exécutoire définitif ou en vertu du consentement, par contrat privé ou acte authentique de la personne en faveur de laquelle s'est opérée l'inscription ou l'annotation, ou de ses ayants cause ou représentants légitimes.

.

Art. 83. — Lorsque les parties conviennent de radier une inscription ou annotation prise en vertu d'une décision judiciaire, elles présenteront une demande écrite qu'elles ratifieront devant le juge ou le tribunal compétent qui, après s'être assuré qu'il ne peut en résulter de préjudice pour les tiers, prononcera la radiation.

Le juge ou tribunal prononcera également la radiation, s'il y a lieu, alors même que le bénéficiaire de l'inscription s'y opposerait.

S'il y a lieu de procéder à la radiation d'une inscription ou annotation effectuée en vertu d'un titre authentique et que le bénéficiaire s'y oppose, l'autre intéressé pourra la solliciter en justice.

Art. 84. — Le juge ou le tribunal compétent pour prononcer la radiation d'une annotation préventive ou sa conversion en inscription définitive est celui qui en aura ordonné l'inscription ou qui lui aura succédé régulièrement.

Art. 85. — L'annotation préventive sera radiée non seulement quand le droit inscrit est éteint mais encore quand elle se transforme par convention ou par jugement en inscription définitive.

Si l'annotation a été prise en vertu de titres privés et qu'elle doit être radiée sans qu'il y ait lieu de la convertir en inscription définitive, cette radiation pourra se faire en vertu de documents de la même espèce que ceux qui ont été présentés pour l'annotation.

Art. 86. — L'annotation en faveur du légataire de genre se prescrira au bout d'un an.

Si le legs n'est pas exigible dans les dix mois, l'annotation continuera à produire ses effets dans le délai de deux mois qui suivra son exigibilité.

Art. 87. — Si l'annotation préventive ne suffit plus à garantir le legs, à raison des charges ou conditions spéciales des biens annotés, le légataire pourra exiger qu'il en soit constitué une nouvelle sur les autres biens disponibles de la succession.

Art. 88. — Le légataire de rentes ou pensions à la charge d'un héritier ou d'un autre légataire dont l'obligation n'est pas personnelle, aura le droit, dans le délai fixé par l'article 86, d'exiger que l'annotation préventive prise en temps opportun soit convertie en inscription hypothécaire.

Art. 89. — L'héritier ou légataire grevé devra constituer l'hypothèque dont il est question dans l'article précédent sur

les biens mêmes annotés ou sur tous autres biens de la succession qui lui seront adjugés.

Le choix appartiendra dans tous les cas au dit héritier ou légataire grevé. Le bénéficiaire de la pension ne pourra refuser l'hypothèque suffisante constituée sur des biens de la succession.

Art. 90. — Le bénéficiaire de la pension qui n'a pas pris annotation préventive pourra exiger en tout temps l'inscription hypothécaire de son droit sur les biens de la succession qui sont restés entre les mains de l'héritier ou qui ont été adjugés au légataire ou à l'héritier spécialement grevé, toutes les fois qu'il peut prendre une annotation préventive efficace conformément aux dispositions de l'article précédent.

Cette inscription ne produira d'effets qu'à partir de sa date.

Art. 91. — Le bénéficiaire de la pension qui aura obtenu annotation préventive ne pourra exiger une hypothèque que dans le cas où les biens annotés seraient insuffisants à garantir son legs. Il pourra exiger alors une hypothèque complémentaire sur d'autres biens de la succession dans les conditions du paragraphe 2 de l'article précédent.

Art. 92. — L'annotation en faveur du créancier à raison de réparation tombera au bout de soixante jours après l'achèvement des travaux.

Art. 93. — Le créancier à raison de réparations pourra transformer son annotation préventive en inscription hypothécaire si à l'expiration du délai fixé par l'article précédent il n'est pas intégralement remboursé de sa créance dont le terme n'est pas encore échu.

Si le terme est échu, le créancier pourra ou bien le proroger au moyen de la conversion de l'annotation en inscrip-

tion hypothécaire ou bien exiger le paiement immédiat au moyen de l'annotation qui produira alors tous les effets de l'hypothèque.

Art. 94. — La conversion de l'annotation préventive en inscription hypothécaire s'opérera après fixation, s'il y a lieu, du montant de la créance à raison de réparations, en vertu d'un titre authentique.

Art. 95. — Les questions soulevées entre le créancier et le débiteur sur le montant de la créance à raison de réparation et sur le montant de l'hypothèque seront réglées en justice. L'annotation préventive subsistera et produira tous ses effets pendant la durée de l'instance.

Art. 96. — L'annotation prise en raison d'une faute réparable du titre présenté, tombera au bout de soixante jours.

Ce délai pourra être prorogé, si c'est nécessaire, jusqu'à cent-quatre-vingts jours, en vertu d'une décision judiciaire.

Art. 97. — La radiation des inscriptions ou annotations préventives n'éteint les droits inscrits vis-à-vis des tiers que si le titre en vertu duquel elle s'opère n'est ni faux ni nul ou que si ceux qui ont intérêt à invoquer la nullité ont reçu les notifications prescrites par l'article 34 sans avoir réclamé et que si l'inscription ne contient aucun des vices extérieurs de nullité signalés dans l'article suivant (1).

Art. 98. — La radiation est nulle :

1^o Lorsqu'elle ne permet pas de déterminer clairement l'inscription ou l'annotation radiée ;

1. L'article 97 de la loi de 1861 disposait : « La radiation des inscriptions ou annotations préventives n'éteint pas par elle-même les droits inscrits entre les parties. Celle qui s'opère sans aucun des vices extérieurs de nullité énumérés dans l'article suivant produira

2° Quand le titre en vertu duquel se fait la radiation ne contient pas les noms des parties, du notaire, du juge ou tribunal s'il y a lieu et la date de sa délivrance ;

3° Quand il ne contient pas le nom de la personne à l'instance ou avec l'autorisation de laquelle se fait la radiation ;

4° Quand la radiation se fait au nom d'une autre personne que le bénéficiaire de l'inscription ou de l'annotation et que cette personne n'est pas munie d'une procuration ;

5° Quand, dans une radiation partielle, la partie de l'immeuble disparu, de l'obligation éteinte ou de celle qui subsiste n'est pas clairement indiquée ;

6° Quand la radiation se produit en vertu d'un titre privé et que le *registrador* ne certifie pas qu'il connaît les parties ou, à leur défaut, les témoins ;

7° Quand le registre ne contient pas la date de présentation du titre en vertu duquel s'est opérée la radiation.

Art. 99. — Sauf le cas des notifications de l'article 34, la radiation sera déclarée nulle vis-à-vis des tiers :

1° Quand le titre en vertu duquel elle s'est opérée est faux, nul ou sans effet ;

2° Quand elle a eu lieu par erreur ou par fraude ;

3° Quand elle a été prononcée par un juge ou tribunal incompétent (1).

« tous ses effets vis-à-vis des tiers qui auront acquis et inscrit quel-
« que droit sur la foi de cette radiation, bien qu'elle soit annulée par
« la suite à raison d'un vice qui n'apparaît pas clairement dans l'ins-
« cription. »

1. Le paragraphe 1^{er} de la loi de 1861 disposait : « La radiation sera déclarée nulle mais sans préjudice des tiers, conformément à l'article 97, ... »

Art. 100. — Le *registrador* vérifiera sous sa responsabilité personnelle la légalité des formes extérieures des actes en vertu desquels la radiation est sollicitée et la capacité des parties de la manière prévue quant aux inscriptions par les articles 18 et 19.

Art. 101. — Le *registrador* vérifiera également sous sa responsabilité personnelle la compétence des juges ou tribunaux qui prononcent la radiation dans le cas où ce ne serait pas ceux qui ont prononcé l'inscription ou l'annotation préventive.

Dans le cas où ils auraient un doute au sujet de la compétence du juge ou tribunal, ils en référeront au président de la Cour d'appel qui prendra la décision qu'il convient.

Art. 102. — Quand le président aura reconnu la compétence du juge ou tribunal, le *registrador* procédera immédiatement à la radiation.

S'il estime au contraire qu'il est incompétent, le *registrador* communiquera cette décision à l'intéressé en lui rendant ses pièces.

Art. 103. — Il pourra être fait appel de la décision des présidents, aussi bien par les juges et tribunaux que par les intéressés, devant la Cour d'appel.

Le jugement de la Cour d'appel est susceptible de recours en cassation.

Art. 104. — La radiation de toute inscription contiendra nécessairement les mentions suivantes :

- 1° La nature du titre en vertu duquel s'opère la radiation;
- 2° La date du titre et celle de sa présentation au registre;
- 3° Le nom du juge, du tribunal ou de l'autorité qui a délivré le titre ou du notaire qui l'a rédigé;

- 4° Le nom des parties intéressées à l'inscription ;
- 5° La forme de la radiation.

TITRE V

Des hypothèques.

PREMIÈRE SECTION. — *Des hypothèques en général.*

Art. 105 à 113.

Art. 114. — L'hypothèque constituée en garantie d'un prêt à intérêt ne s'étend, vis-à-vis des tiers, qu'aux intérêts des deux dernières années échues et à la partie échue de l'année courante.

Art. 115. — A l'expiration des trois années d'intérêts non payés, le créancier pourra exiger que l'hypothèque constituée soit étendue à la première de ces trois années, mais seulement à la condition que ces intérêts soient échus et que le débiteur ait négligé de les payer.

Si le créancier fait usage de son droit après l'expiration du délai de trois ans, il pourra encore exiger que l'hypothèque soit étendue à toute la partie des intérêts échus qui ne sont pas garantis par l'hypothèque primitive; mais sans qu'en aucun cas cette hypothèque ne porte préjudice aux droits acquis par les tiers au bout de deux ans sur ces mêmes biens hypothéqués.

Si le débiteur s'oppose à cette extension de l'hypothèque, le créancier pourra la solliciter en justice et prendre annotation préventive de sa demande.

Art. 116 à 118.

Art. 119. — Quand plusieurs immeubles sont hypothéqués à une même créance, l'inscription indiquera la portion de créance garantie par chacun des immeubles.

Art. 120. — Cette fixation ainsi faite, il ne pourra être recouvré, à l'encontre des tiers, sur chacun des immeubles, que la portion de créance à laquelle ils sont affectés en capital et en intérêts conformément aux articles précédents.

Art. 121. — Les dispositions de l'article précédent ne s'opposent pas à ce que le créancier, dans le cas où l'hypothèque ne garantirait pas intégralement la créance, poursuive la réalisation de la différence sur les autres biens hypothéqués demeurés en possession du débiteur, sous réserve, quant à cet excédent, des droits que les tiers auraient acquis postérieurement à l'hypothèque primitive, sur ces mêmes biens.

Art. 122. — L'hypothèque subsistera tout entière, jusqu'à sa radiation, sur la totalité des biens hypothéqués, alors même que la créance garantie viendrait à diminuer et sur chacun des biens conservés alors même qu'il en aurait disparu une partie sous réserve des dispositions des deux articles suivants.

Art. 123. — Si un immeuble hypothéqué vient à se diviser, la créance hypothécaire ne se divisera pas, à moins qu'il en ait été ainsi convenu entre le créancier et le débiteur. Dans le cas contraire, le créancier pourra répéter la totalité de la somme garantie contre chacun des immeubles nouveaux et contre tous ensemble.

Art. 124. — Lorsque l'hypothèque se divise entre plusieurs immeubles et que la somme qui correspond à l'un d'eux a été payée, l'intéressé pourra exiger la radiation partielle de l'hypothèque quant à cet immeuble. Si la somme payée peut s'appliquer indifféremment à l'un ou à l'autre des immeu-

bles payés, le débiteur désignera quel est celui qui doit être libéré.

Art. 125. — Quand il n'y a qu'un immeuble hypothéqué ou que la portion de créance garantie par chacun des immeubles n'a pas été désignée, comme dans le cas de l'article 123, la libération d'une partie quelconque des immeubles hypothéqués ne pourra être exigée, quelle que soit la somme payée par le débiteur.

Art. 126 à 133.

Art. 134. — L'hypothèque se prescrit par vingt ans comptés du jour où elle est devenue exigible.

Art. 135.

Art. 136. — Les inscriptions et radiations d'hypothèques sont soumises aux règles édictées dans les titres II et IV relativement aux inscriptions et radiations en général sous réserve des règles spéciales édictées dans le présent titre.

Art. 137. — Les hypothèques sont conventionnelles ou légales.

DEUXIÈME SECTION. — *Des hypothèques conventionnelles.*

Art. 138 à 141.

Art. 142. — L'hypothèque constituée en garantie d'une obligation future ou sous condition suspensive produira son effet vis-à-vis des tiers à partir de son inscription si l'événement ou la condition vient à se réaliser.

Si l'obligation hypothécaire inscrite est sous condition résolutoire, l'hypothèque produira son effet vis-à-vis des tiers jusqu'à constatation dans le registre de l'accomplissement de la condition.

Art. 143. — Quand l'événement futur ou la condition suspensive vient à se réaliser dans les conditions de l'hypothèse du paragraphe 1^{er} de l'article précédent, les intéressés devront en faire mention en marge de l'inscription hypothécaire sous peine d'inefficacité de l'hypothèque à l'égard des tiers.

Art. 144. — Tout fait ou contrat qui modifie la portée d'une obligation hypothécaire, tel que le paiement, la compensation, le terme, la remise de dette, la novation, la transaction et le compromis ne produira d'effets à l'encontre des tiers qu'à la condition d'avoir été constaté dans le registre au moyen d'une inscription nouvelle, d'une radiation totale ou partielle ou d'une note marginale suivant les cas.

Art. 145. — L'intérêt du prêt ne sera garanti par l'hypothèque dans la mesure établie par l'article 114 qu'à la condition que la stipulation d'intérêt et son montant résultent de l'inscription même.

Art. 146. — Pour que les hypothèques conventionnelles puissent être opposées aux tiers, il est nécessaire :

- 1° Qu'elles aient été constituées par titre authentique ;
- 2° Que l'acte ait été inscrit dans le registre.

Art. 147. — Le créancier hypothécaire pourra poursuivre sur les biens hypothéqués le paiement des intérêts échus, quelle que soit la date d'échéance du capital, mais s'il y a un tiers intéressé auquel le paiement puisse porter préjudice, il ne pourra répéter que les deux dernières années échues et la partie échue de l'année courante.

Quant aux intérêts qui ne sont point garantis par l'action hypothécaire, le créancier peut en exercer le recouvrement au moyen d'une action personnelle, en qualité de créancier chirographaire.

Art. 148 à 155.

Art. 156. — L'hypothèque produit ses effets vis-à-vis des tiers tant que l'inscription n'est pas radiée.

TROISIÈME SECTION. — *Des hypothèques légales.*

Art 157. — Il n'y a pas d'autres hypothèques légales que celles qui sont établies par l'article 168.

Art. 158. — Les personnes en faveur desquelles la loi établit une hypothèque légale n'ont pas d'autre droit que celui d'exiger la constitution d'une hypothèque spéciale suffisante à la garantie de leurs droits.

Art. 159. — Les hypothèques légales ne sont valables qu'à la condition que le titre qui leur sert de base ait été inscrit.

Art. 160. — Les personnes en faveur desquelles la loi établit une hypothèque légale pourront exiger qu'elle soit inscrite sur un immeuble quelconque de leur débiteur pourvu qu'il soit susceptible d'hypothèque.

Elles pourront également exiger la constitution de cette hypothèque à toute époque, alors même que la cause de l'obligation, telle que le mariage, la tutelle, la *patria potestas* ou le droit d'administration, aurait cessé, pourvu que l'obligation elle-même ne soit pas éteinte.

Art. 161. — L'hypothèque légale une fois inscrite produit les mêmes effets que l'hypothèque conventionnelle sans autres exceptions que celles qui sont indiquées dans cette loi, quel que soit le titulaire de l'hypothèque.

Art. 162. — Lorsque différents biens sont offerts en hypothèque et que les parties ne sont pas d'accord sur la créance

garantie par chacun d'eux conformément à l'article 119, le juge ou tribunal prononcera après expertise.

Le juge ou tribunal tranchera de même les contestations relatives à la suffisance du gage hypothécaire proposé.

Art. 163. — Si, à une époque quelconque, l'hypothèque légale inscrite devient insuffisante, ceux qui, d'après cette loi, ont le droit ou le devoir d'exiger l'hypothèque pourront ou devront solliciter un supplément d'hypothèque.

Art. 164. — Les hypothèques légales inscrites subsisteront jusqu'à l'extinction des droits garantis. Elles seront radiées dans les mêmes formes que les hypothèques conventionnelles.

Art. 165. — La constitution ou l'ampliation judiciaire d'une hypothèque est soumise aux règles suivantes :

1° La personne qui a le droit de l'obtenir présentera une pétition en constitution d'hypothèque au juge ou tribunal du domicile du débiteur dans laquelle elle indiquera le montant de l'hypothèque et les immeubles qui peuvent en être grevés ou tout au moins le registre sur lequel ils doivent être inscrits ;

2° Cette pétition sera accompagnée du titre ou document sur lequel se fonde l'hypothèque légale et, si c'est possible, d'un relevé par le *registrador* de tous les immeubles inscrits au nom de l'obligé ;

3° Le juge ou tribunal fera comparaître les intéressés afin de les mettre d'accord, si possible, sur la constitution de l'hypothèque ;

4° S'ils se mettent d'accord, le juge ou tribunal ordonnera de constituer l'hypothèque dans les termes convenus ;

5° S'ils ne peuvent s'entendre, soit quant au droit à l'hypothèque, soit quant à son montant ou à la suffisance

des biens proposés, la pétition du demandeur sera signifiée au défendeur...

Art. 166. — Dans le cas où le juge ou le tribunal devra procéder d'office à la constitution de l'hypothèque légale, il se fera remettre par le *registrador* compétent le relevé prévu au numéro 2 de l'article précédent ; il fera convoquer le défendeur en présence duquel la procédure suivra son cours conformément aux règles déjà prescrites, le ministère public entendu.

Art. 167. — Les dispositions des deux articles précédents s'appliqueront sans préjudice des prescriptions de l'article 194 quant à l'hypothèque sur les biens réservables et du Code de procédure civile quant au cautionnement des tuteurs et curateurs. Elles ne s'appliqueront à l'hypothèque légale de l'État, des provinces ou des communes qu'à la condition que les règlements administratifs n'aient pas établi d'autres procédés de constitution.

Art. 168. — Il existe une hypothèque légale :

1^o En faveur des femmes mariées sur les biens de leurs maris :

En garantie de la dot livrée solennellement par devant notaire ;

En garantie des donations faites par le mari dans les limites de la loi ;

En garantie des paraphernaux qui ont été livrés au mari avec la solennité déjà indiquée ;

En garantie de tous autres biens apportés en mariage par la femme et livrés solennellement.

2^o En faveur des enfants sur les biens de leur père ou

mère, en garantie des biens réservés conformément aux lois et en garantie du pécule.

3° En faveur des fils d'un premier lit sur les biens de leur parâtre en garantie des biens administrés par la mère ou des biens réservés.

4° En faveur des mineurs ou incapables sur les biens de leurs tuteurs ou curateurs en garantie des biens qu'ils ont reçus et dont ils sont responsables.

5° En faveur de l'État, des provinces et des communes sur les biens de leurs co-contractants ou de leurs administrateurs responsables; sur les immeubles des contribuables, en garantie d'une année échue de l'impôt foncier.

6° En faveur des assureurs sur les biens assurés en garantie des primes de deux années ou, s'il s'agit d'assurance mutuelle, en garantie des deux derniers dividendes échus.

DE L'HYPOTHÈQUE DOTALE

Art. 169. — La femme mariée en faveur de qui la loi accorde une hypothèque légale pourra exiger :

1° Que le mari lui hypothèque et inscrive sur le registre les biens immobiliers ou droits réels reçus en dot estimée ou sous condition d'en rembourser la valeur;

2° Que tous les autres biens immobiliers et droits réels reçus par le mari sans estimation et dont il doit la restitution en nature soient inscrits sur le registre, s'ils ne le sont pas déjà, comme biens dotaux ou paraphernaux ou à tout autre titre;

3° Que le mari garantisse par une hypothèque spéciale suffisante tous les autres biens non compris dans les paragraphes précédents et qu'il a reçus à raison du mariage.

Art. 170 et 171.

Art. 172. — Les biens immobiliers ou droits réels reçus à titre de dot estimée seront inscrits sur le registre de la propriété au nom du mari dans la même forme que toute autre acquisition de propriété, mais en mentionnant dans l'inscription le montant de la dot dont ces biens font partie, le prix auquel ils ont été estimés et l'hypothèque légale dont ils sont grevés.

L'inscription de propriété de ces biens au nom du mari fera mention de l'hypothèque dotale dont ils sont grevés.

Art. 173. — Quand les biens immobiliers constitués en dot sans estimation ou les paraphernaux livrés au mari sont déjà inscrits au nom de la femme, la qualité de ces biens sera mentionnée en marge de l'inscription même de propriété.

Si ces biens ne sont pas inscrits au nom de la femme, ils seront inscrits dans la forme ordinaire et mention sera faite de leur qualité de dotaux ou paraphernaux.

Art. 174. — Chaque fois que le *registrador* inscrira des immeubles de la dot estimée en faveur du mari, il inscrira en même temps l'hypothèque légale.

Si le titre présenté en vue de l'inscription de propriété ne permet pas de prendre inscription de l'hypothèque, l'une et l'autre inscriptions seront suspendues, et il sera pris annotation préventive.

Art. 175 et 176.

Art. 177. — Les meubles non estimés constitués en dot seront évalués de façon à déterminer le montant de l'hypothèque pour le cas où ces biens auraient disparu au moment de leur restitution, sans qu'ils perdent cependant leur qualité de biens inestimés s'ils ont été qualifiés ainsi.

Art. 178 à 181.

Art. 182. — La constitution de l'hypothèque et l'inscription des biens prescrites par l'article 169 ne pourront être exigées que par la femme elle-même si elle est mariée et majeure.

Si elle n'a pas encore contracté mariage ou si elle est mineure, le père, la mère, le donateur de la dot ou des biens à garantir devront exercer ce droit en son nom et constater la suffisance de l'hypothèque constituée.

A défaut de ces personnes et si la femme est mineure, qu'elle soit ou non mariée, le curateur, s'il y en a un, devra veiller à l'inscription.

Art. 183. — Si le curateur ne demande pas la constitution de l'hypothèque, le ministère public de la circonscription dénoncera le fait au juge ou tribunal dont il tient ses pouvoirs afin qu'il fasse le nécessaire.

A défaut du curateur, le ministère public sollicitera d'office ou sur réquisition d'un tiers quelconque la mise en demeure du mari de constituer hypothèque.

Les juges municipaux devront exciter le zèle du ministère public afin qu'il se conforme au paragraphe précédent.

Art. 184. — Le curateur de la femme pourra exiger l'hypothèque dotale bien que la mère ou l'auteur de la dot soient vivants s'ils ne le font ni l'un ni l'autre dans les trente jours qui suivront la livraison de la dot.

Le curateur devra également examiner l'hypothèque offerte si la mère ou l'auteur de la dot négligent de le faire.

Art. 185. — Lorsque l'hypothèque dotale sera sollicitée en justice par l'une des personnes indiquées dans le paragraphe 2 de l'article 182, il faudra se conformer aux prescriptions suivantes :

1° Si la dot a été constituée par le père, par la mère ou par tous les deux ou sur les biens mêmes de leur fille, la détermination et l'acceptation de l'hypothèque reviendront au père ou, à son défaut, à la mère, ou, à défaut du père et de la mère, au curateur;

2° Si la dot ou les biens à garantir proviennent d'une personne quelconque, c'est à celle-ci que reviendront la détermination et l'acceptation de l'hypothèque ou, à son défaut et après mise en demeure, au père, à la mère et au curateur dans l'ordre établi au numéro précédent;

3° Les personnes ci-dessus indiquées pourront refuser l'hypothèque proposée ou bien parce que les immeubles offerts sont insuffisants, ou bien pour une cause quelconque qui affecte sa validité, mais si le refus n'est pas justifié, le juge ou le tribunal prononcera la recevabilité de l'hypothèque.

Art. 186. — Si le mari n'a pas d'immeubles sur lesquels constituer l'hypothèque mentionnée au numéro 3 de l'article 169, il demeurera obligé de la constituer sur les premiers immeubles ou droits réels qu'il pourra acquérir sans que cette obligation puisse porter préjudice aux tiers tant que l'hypothèque ne sera pas inscrite.

Art. 187. — Si le mari n'a pas constitué d'hypothèque dotale et qu'il dissipe les biens de sa femme, celle-ci conserve le droit, conformément aux lois, de se faire remettre les biens qui subsistent, de les faire déposer en lieu sûr ou de leur faire nommer un administrateur.

Art. 188 à 193

DE L'HYPOTHÈQUE DES BIENS RÉSERVABLES

Art. 194 à 196

Art. 197. — Si les enfants sont majeurs, ils pourront seuls
exiger la constitution d'une hypothèque en leur faveur.

Art. 198 à 201

DE L'HYPOTHÈQUE EN GARANTIE DU PÉCULE

Art. 202. — Les enfants en faveur de qui il existe une
hypothèque légale en garantie du pécule pourront exiger :

1° Que les biens immobiliers qui font partie du pécule
soient inscrits en leur nom, s'ils ne le sont déjà, avec l'indica-
tion de leur qualité ;

2° Que leur père garantisse au moyen d'une hypothèque
spéciale, si c'est possible, les biens mobiliers qui font partie
de ce pécule.

Art. 203

Art. 204. — Si les enfants sont majeurs, ils pourront seuls
exiger l'inscription des immeubles et la constitution d'hypo-
thèque de l'article 202 en se conformant à la procédure de
l'article 165.

Art. 205. — Si les enfants sont mineurs, les personnes qui
peuvent exiger en leur nom les garanties de l'article 201 sont
les suivantes :

- 1° Les auteurs du pécule ;
- 2° Leurs héritiers ou exécuteurs testamentaires ;
- 3° Les ascendants du mineur ;
- 4° La mère légalement séparée de son mari.

Art. 206. — Le curateur de l'enfant, propriétaire du pécule sera obligé, de toute façon, de solliciter l'inscription des biens et la constitution de l'hypothèque légale; dans le cas où les personnes indiquées dans l'article précédent l'auraient déjà fait, il sera rendu compte au curateur de leur pétition et il ne sera statué qu'après qu'il aura été entendu.

DE L'HYPOTHÈQUE EN MATIÈRE DE TUTELLE ET DE CURATELLE

Art. 207 à 216 (1).

DES AUTRES HYPOTHÈQUES LÉGALES

Art. 217. — Les administrations, les gouverneurs de provinces et les maires devront exiger la constitution d'une hypothèque spéciale sur les biens de ceux qui manient les fonds publics ou contractent avec l'État, les provinces et les communes dans les cas et dans les formes prévus par les règlements administratifs.

Art. 218. — L'État, les provinces et les communes seront préférés à tout autre créancier pour le recouvrement d'une année de l'impôt foncier.

Au delà d'un an l'État pourra exiger une hypothèque spéciale dans les formes prescrites par les règlements administratifs.

Art. 219. — L'assureur de biens immobiliers pourra exiger une hypothèque spéciale sur les biens assurés dont le propriétaire n'aura pas acquitté les primes pendant deux ans ou

1. Les articles 207 à 213 ont été abrogés implicitement par les chapitres 1, 2, 3 et 4 du titre 7, livre I du Code civil de 1889.

n'aura pas payé les deux derniers dividendes s'il s'agit d'assurance mutuelle.

Art. 220. — Quant aux primes des deux dernières années ou quant aux deux derniers dividendes, l'assureur sera préféré à tout autre créancier.

Art. 221. — A l'expiration des deux dernières années ou à l'échéance des deux derniers dividendes, il y aura lieu à constitution d'hypothèque qui ne prendra rang qu'à partir de son inscription.

TITRE VI

De la façon de tenir les registres

Art. 222. — Le registre de la propriété se compose de volumes numérotés, paraphés par les présidents des tribunaux d'arrondissement ou les juges municipaux chargés de leur inspection.

Art. 223. — Ces livres seront identiques dans tous les bureaux et seront confectionnés par les soins du ministère de la Justice avec toutes les précautions nécessaires afin d'éviter les fraudes et les faux.

Art. 224. — Seuls les livres confectionnés dans ces conditions feront foi en justice.

Art. 225. — Les registres ne devront sortir sous aucun prétexte du bureau du *registrador*, toutes les formalités judiciaires ou extra-judiciaires qui exigent la communication des registres ne pourront se faire que dans le bureau même.

Art. 226. — Les registres seront numérotés par ordre d'ancienneté.

Art. 227. — Les registres de la propriété comprendront les inscriptions ou annotations préventives, les radiations et annotations de tous les titres sujets à inscription conformément aux articles 2 et 5.

Art. 228. — L'enregistrement de la propriété s'effectuera en ouvrant un registre spécial à chaque immeuble dans le livre désigné à cet effet et en inscrivant en tête le transfert de la propriété.

Quand la première inscription sollicitée n'est pas relative à la propriété, le *registrador* transférera sur les nouveaux registres la dernière inscription de propriété de l'ancien registre. Toutes les inscriptions, annotations et radiations seront portées à la suite les unes des autres et sans intervalles.

Art. 229. — Les inscriptions relatives à un même immeuble seront numérotées et paraphées par le *registrador*.

Art. 230. — Il sera ouvert un livre spécial à chaque commune comprise dans la circonscription du registre.

Art. 231. — Les livres de chaque commune porteront une numération spéciale en outre de celle qui est prévue à l'article 226.

Art. 232. — Le gouvernement pourra décider que, pour motif d'utilité publique, une commune sera divisée en deux ou plusieurs sections à chacune desquelles correspondra un registre distinct.

Art. 233. — Dans le cas prévu par l'article précédent, en outre des deux numérations prescrites par les articles 226 et 231, il sera fait mention de la section de commune.

Art. 234. — Quand un titre comprend divers immeubles ou droits réels situés dans la même commune, la première inscription contiendra toutes les circonstances prescrites par

l'article 9 ; les autres décriront seulement ou l'immeuble, s'il est nécessaire, ou le droit réel, objet de chacune d'elles, en indiquant la nature de l'acte ou contrat, les noms de celui qui transmet et de celui qui acquiert, la date et le lieu de l'expédition du titre et le nom du notaire rédacteur, et en se référant pour tout le surplus à la première inscription dont seront indiqués le livre et le folio.

Art. 235. — Si le titre dont il s'agit dans l'article précédent est un titre de constitution d'hypothèque, il sera nécessaire d'indiquer en outre la partie de la créance dont répond chacun des immeubles ou droits réels.

Art. 236. — Si les biens ou droits compris en un même titre sont situés dans plusieurs communes, les deux articles précédents s'appliqueront pour chaque commune.

Si une ou plusieurs de ces communes sont divisées en sections, conformément à l'article 232, chaque section sera considérée comme une commune.

Art. 237. — Le *registrador* signera les inscriptions de présentation du Journal, les inscriptions, les annotations préventives et les radiations : il paraphera les notes.

Art. 238. — Le *registrador* tiendra un livre, appelé Journal, où au moment de la présentation de chaque titre, il inscra la mention résumée de son contenu.

Art. 239. — Chaque article du Journal sera numéroté au fur et à mesure de son inscription.

Art. 240. — Les articles dont il est question dans l'article précédent seront passés au Journal dans l'ordre de présentation des titres, sans blancs ni interlignes.

Ils indiqueront :

1° Les nom, prénoms et domicile de celui qui présente le titre ;

2° L'heure de la présentation ;

3° La nature du titre présenté, sa date et l'autorité ou le notaire qui l'a délivré ;

4° La nature du droit constitué, transmis, modifié ou éteint par le titre présenté à l'inscription ;

5° La nature de l'immeuble ou du droit réel qui fait l'objet du titre présenté ; avec indication de sa situation, de son nom et de son numéro, s'il en a un ;

6° Les nom et prénoms de la personne en faveur de laquelle on demande l'inscription ;

7° La signature du *registrador* et de la personne qui présente le titre ou, si elle ne peut signer, d'un témoin.

Art. 241. — Quand le *registrador* transférera sur les registres l'inscription, l'annotation préventive ou la radiation qui ont fait l'objet d'une inscription de présentation, il en fera mention en marge de cette inscription de présentation en indiquant le tome et la page, de même que le numéro de l'immeuble et le numéro de l'inscription définitive.

Art. 242. — Tous les jours non fériés, à l'heure fixée pour la fermeture du registre et dans la forme prescrite par les règlements, le Journal sera fermé au moyen d'une note rédigée et signée par le *registrador* à la suite du dernier article. Dans cette note, il fera mention du nombre de titres présentés ou du fait qu'il n'en a été présenté aucun.

Si une inscription n'est pas achevée au moment de la fermeture, il faudra l'achever immédiatement mais sans admettre d'autres titres et en faisant mention de cette circonstance dans la note finale du *registrador*.

Art. 243. — Les inscriptions de présentation prises en dehors des heures d'ouverture du registre seront nulles.

Art. 244. — Au pied de tout titre inscrit dans le registre de propriété, le *registrador* fera mention, en une note signée de sa main, du genre d'inscription réalisé, du volume et de la page où elle se trouve, du numéro de l'immeuble et de l'inscription.

Art. 245. — Aucune inscription ne sera prise dans le registre de la propriété qu'après paiement des impôts en vigueur ou qui seront établis par la suite auxquels peuvent donner lieu les actes ou contrats qu'il s'agit d'inscrire.

Art. 246 et 247.

Art. 248. — Les quittances des impôts relatifs à des actes sujets à inscription seront rédigées en double exemplaire.

Un de ces exemplaires sera présenté au *registrador* qui le conservera.

Le *registrador* qui ne l'aurait pas conservé sera personnellement responsable des droits non acquittés.

Art. 249 à 251

Art. 252. — Les personnes intéressées à une inscription, à une annotation préventive ou à une radiation pourront exiger qu'il leur soit préalablement présenté un projet de l'inscription sollicitée.

S'ils remarquent dans ce projet quelque erreur ou omission importante, ils pourront en solliciter la réparation par devant le président de la Cour d'appel ou son délégué dans le cas où le *registrador* s'y refuserait.

Le président de la Cour d'appel ou son délégué résoudra la question, en dehors de toute instance, dans un délai de six jours.

Art. 253.

TITRE VII

De la rectification des inscriptions du registre.

Art. 254. — Le *registrador* pourra rectifier de lui-même, sous sa responsabilité personnelle, les erreurs matérielles qui portent :

1° Sur des inscriptions, annotations ou radiations principales dont les titres sont conservés dans le registre ;

2° Sur des inscriptions de présentation, notes marginales et références, bien que les titres ne soient pas conservés dans le registre, pourvu que l'inscription principale respective permette de se rendre compte de l'erreur et de la rectifier.

Art. 255. — Le *registrador* ne pourra rectifier sans le consentement de l'intéressé détenteur du titre inscrit ou sans une décision judiciaire les erreurs matérielles qui portent :

1° Sur les inscriptions, annotations préventives ou radiations dont les titres ne sont pas conservés dans le registre ;

2° Sur les inscriptions de présentation et notes quand l'inscription principale ne permet pas de les rectifier et que les titres ne sont pas conservés dans le registre.

Art. 256. — Les erreurs d'interprétation commises dans les inscriptions, annotations ou radiations ou dans d'autres inscriptions, qui s'y rapportent, quand elles ne résultent pas d'une façon évidente du contexte, ne pourront être rectifiées qu'en vertu d'un accord unanime entre les intéressés et le *registrador* ou d'une décision judiciaire.

Les mêmes erreurs commises dans des inscriptions de présentation et des notes pourront être rectifiées par le *regis-*

trador lorsque l'inscription principale permet de s'en rendre compte.

Art. 257. — Le *registrador* ou tout autre intéressé pourra s'opposer à la rectification sollicitée par un tiers lorsqu'elle ne lui paraît pas justifiée.

La question sera réglée judiciairement d'après la procédure ordinaire.

Art. 258. — Quand l'erreur entraîne la nullité de l'inscription conformément à l'article 30, il n'y aura pas lieu à rectification et la nullité sera prononcée.

Art. 259. — Il y a erreur matérielle lorsque, sans intention connue, des mots sont écrits pour d'autres ou qu'il est fait oubli de quelque circonstance dont l'omission n'entraîne pas la nullité, ou qu'il est fait erreur sur les noms propres ou les chiffres copiés du titre sans que le sens général de l'inscription ou de ses dispositions en soit changé.

Art. 260. — Il y a erreur d'interprétation lorsque, dans la reproduction du titre, le sens en est altéré ou modifié sans qu'il y ait lieu à la nullité de l'article 30.

Art. 261. — Les erreurs matérielles commises dans la rédaction d'une inscription ne pourront être réparées au moyen de corrections et de ratures mais seulement au moyen d'une inscription nouvelle dans laquelle l'erreur commise est clairement expliquée et rectifiée.

Art. 262. — Les erreurs d'interprétation seront rectifiées dans une nouvelle inscription au moyen du titre même déjà inscrit si le *registrador* reconnaît son erreur ou si le juge ou le tribunal la prononce; au moyen d'un titre nouveau, si l'erreur provient de la rédaction vague, ambiguë et inexacte

du titre primitif et si les parties en conviennent ou qu'un jugement en décide ainsi.

Art. 263. — Lorsque la rectification s'opère au moyen du titre même présenté, tous les frais et dommages occasionnés seront à la charge du *registrador*.

Lorsqu'il est nécessaire d'un nouveau titre, les intéressés paieront les frais de toute sorte occasionnés par la nouvelle inscription.

Art. 264. — L'inscription rectifiée ne produira d'effet qu'à partir de la date de la rectification sans préjudice pour les tiers du droit de faire prononcer la nullité du titre sur lequel se fonde l'inscription erronée ou de l'inscription elle-même.

TITRE VIII

De la direction et de l'inspection des registres.

Art. 265. — Les registres dépendent exclusivement du ministère de la Justice.

Art. 266. — Il sera constitué sous la dépendance immédiate du ministre de la Justice une *Direction générale du registre de la propriété et du notariat*.

.

Art. 267. — Les attributions de la Direction générale du registre de la propriété sont les suivantes :

1° Proposer au ministre de la Justice ou adopter elle-même, dans les cas fixés par les règlements, les dispositions nécessaires, pour assurer l'observation de cette loi et des règlements qui l'accompagnent ;

2° Instruire les demandes relatives aux vacances qui se produisent... ;

3° Résoudre les recours administratifs contre les décisions des *registradores* et les consultations des *registradores*, quant à l'interprétation de cette loi, pourvu qu'il ne soit pas nécessaire d'une décision de caractère général de la compétence du ministre de la Justice ;

4° Former et publier les statistiques du mouvement de la propriété conformément aux renseignements fournis par les *registradores* ;

5° Exercer la haute surveillance sur tous les registres du royaume avec le concours des présidents de Cour d'appel, de tribunal de première instance, des juges municipaux délégués et des *registradores* eux-mêmes suivant les besoins.

Les autres attributions de la Direction, son organisation et son siège seront fixés par le règlement.

Art. 268

Art. 269. — Les présidents de Cour d'appel ou les délégués inspecteront les registres le dernier jour de chaque trimestre et dresseront procès-verbal de l'état dans lequel ils se trouvent.

Art. 270. — En outre de cette visite ordinaire trimestrielle, les présidents de Cour d'appel pourront passer ou faire passer par leurs délégués les inspections extraordinaires qu'ils jugeront nécessaires, soit quant à tous les livres du registre, soit quant à quelques-uns seulement.

.

Art. 271 à 276

Art. 277. — Lorsque la difficulté qui donne lieu à une demande de consultation de la part du *registrador* ne per-

met pas de prendre inscription dans le registre, il sera pris annotation préventive qui produira tous les effets prévus au paragraphe 8 de l'article 42.

La consultation sera rendue et communiquée au *registrator* dans le délai de soixante-dix jours fixé pour la durée de ces annotations par l'article 96.

Si la consultation n'est pas rendue dans ce délai, l'annotation continuera à produire ses effets.

Art. 278. — L'annotation préventive dont il s'agit dans l'article précédent ne donnera lieu à la perception d'aucun droit.

TITRE IX

De la publicité des registres.

Art. 279. — Les registres pourront être consultés par les personnes qui ont intérêt à vérifier la situation d'immeubles ou de droits réels inscrits.

Art. 280. — Le *registrator* communiquera les registres aux personnes qui, à son avis, ont intérêt à les consulter, sans les sortir du bureau et avec les précautions nécessaires.

Art. 281. — Le *registrator* pourra délivrer état :

1° Des inscriptions de toutes sortes relatives aux immeubles désignés par les intéressés ;

2° Des inscriptions spéciales ou d'une certaine catégorie désignées par les intéressés ;

3° Des inscriptions d'hypothèques ou de leurs radiations à la charge ou au profit des personnes indiquées ;

4° Du fait qu'il n'existe pas d'inscription à la charge de certains biens ou de certaines personnes déterminés.

Art. 282. — Les relevés dont il s'agit à l'article précédent pourront comprendre soit une période déterminée, soit toute la période écoulée depuis la première inscription.

Art. 283. — La liberté ou les charges des biens immobiliers ou droits réels ne pourront s'établir à l'encontre des tiers que par l'état de l'article précédent.

Art. 284. — Quand les états dont traite l'article 281 ne seront pas conformes à l'inscription, il faudra s'en tenir à celle-ci. La partie lésée aura simplement le droit d'exiger des dommages-intérêts du *registrador* en faute.

Art. 285 à 289

Art. 290. — Les relevés pourront être délivrés en copie ou en résumé suivant les cas.

Les copies reproduiront intégralement les inscriptions auxquelles elles se réfèrent.

Les résumés reproduiront toutes les mentions essentielles conformément à l'article 30, les charges qui pèsent actuellement sur l'immeuble ou droit inscrit et tout autre point signalé par l'intéressé au *registrador*.

Art. 291 à 296

TITRE X

De la nomination, des qualités et des devoirs des « *registradores* ».

Art. 297 à 303

Art. 304. — Un nouveau *registrador* ne pourra entrer en fonctions qu'après versement d'un cautionnement dont le montant sera fixé par les règlements.

Art. 305. — Si le nouveau *registrador* ne peut fournir le cautionnement prévu à l'article précédent il devra déposer, dans une Banque autorisée par la loi, le quart des honoraires perçus jusqu'à versement total du cautionnement.

Art. 306 à 312.

TITRE XI

De la responsabilité des « *registradores* ».

Art. 313. — Les *registradores* répondront civilement sur leur cautionnement et subsidiairement sur tous leurs biens du préjudice qu'ils auront pu causer :

1° Pour n'avoir pas inscrit dans le Journal ou pour n'avoir pas inscrit ou annoté dans le délai fixé par la loi les titres présentés au registre ;

2° Pour avoir commis quelque erreur ou inexactitude dans les inscriptions, radiations, annotations préventives ou notes marginales ;

3° Pour avoir négligé sans motif de radier une inscription ou une annotation ou de rédiger une note marginale dans le délai fixé ;

4° Pour avoir radié une inscription, une annotation préventive ou une note marginale sans les titres nécessaires et contrairement aux formes exigées par cette loi ;

5° Pour avoir commis quelque erreur ou omission dans les relevés d'inscriptions ou de charges d'immeubles et droits réels ou pour n'avoir pas délivré ces états dans le délai fixé.

Art. 314 à 324.

Art. 325. — Quand le cautionnement ne suffit pas à cou-

vrir toutes les dettes, les créanciers seront payés au prorata de leurs créances sans préjudice de leur recours sur les autres biens du *registrador*.

Art. 326 à 328.

Art. 329. — Quand un *registrador* sera condamné tout à la fois à des dommages-intérêts et à une amende, les dommages-intérêts seront payés par préférence à l'amende.

Art. 330 à 331.

Art. 332. — L'action en dommages-intérêts contre le *registrador* se prescrira au bout d'un an à partir du jour où le dommage a été connu ou dans le délai de droit commun de la prescription des actions personnelles à compter de la date où la faute a été commise.

Art. 333.

TITRE XII

Des honoraires du « *registrador* ».

Art. 334. — Le *registrador* percevra les honoraires des inscriptions et des états conformément au tarif annexé à cette loi.

Les actes ou formalités dont les honoraires ne sont pas indiqués dans ce tarif n'en comportent pas.

Art. 335 à 346

TITRE XIII

De la purge des hypothèques légales et autres charges antérieures à la loi.

Art. 347. — Ceux qui au moment de la promulgation de cette loi seront titulaires d'hypothèques légales autres que celles de l'article 354 pourront exiger que, dans le délai de quatre-vingt-dix jours, le débiteur constitue une hypothèque spéciale qui suffise à couvrir la créance garantie par l'hypothèque légale.

Le délai fixé dans le paragraphe précédent commencera à courir du jour de la promulgation de cette loi (1).

Art. 348. — Si le montant de l'obligation à garantir n'est pas déterminé, la liquidation en sera faite d'un commun accord entre les intéressés ou leurs représentants légitimes afin de permettre de fixer le montant de l'hypothèque.

Dans ce cas, celui qui constitue l'hypothèque ne sera tenu que du montant de l'obligation convenue. Le bénéficiaire de l'hypothèque conservera son action personnelle quant à la partie de la créance qui ne serait pas garantie par l'hypothèque.

Art. 349. — En cas de désaccord entre les parties sur le montant de l'obligation ou la valeur des immeubles offerts en hypothèque, le juge ou le tribunal prononcera, dans les formes prescrites par l'article 365.

1. Le délai de quatre-vingt-dix jours fixé par cet article et par les articles 350, 351 et 352 était d'un an d'après la loi de 1861.

Art. 350. — A l'expiration du délai de quatre-vingt-dix jours fixé par l'article 347, seules pourront exiger la substitution d'une hypothèque spéciale à l'hypothèque légale les personnes autorisées par cette loi, dans les formes prescrites et sous réserve des dispositions de l'article 354.

Art. 351. — De même, à l'expiration des quatre-vingt-dix jours, aucune hypothèque légale non inscrite, à l'exception de celles qui sont comprises dans l'article 354, ne produira d'effets vis-à-vis des tiers.

Art. 352. — Les hypothèques spéciales constituées dans le délai de quatre-vingt-dix jours en substitution des hypothèques légales des articles 353 et 354, ou bien en garantie des droits dont il est traité dans l'article 358, produiront leurs effets depuis la date à laquelle, d'après la législation antérieure au 1^{er} janvier 1863, l'hypothèque légale ou le droit garanti aurait pris rang. A cet effet, cette date sera indiquée dans l'inscription.

Les hypothèques constituées après expiration du délai quelles que soient leur origine et leur nature, ne produiront d'effets vis-à-vis des tiers qu'à partir de leur inscription.

Art. 353. — Les hypothèques légales dont la transformation en hypothèques spéciales pourra être exigée conformément à l'article 347 sont les hypothèques tacites suivantes en vigueur au moment de la promulgation de cette loi :

1^o L'hypothèque du Trésor public sur les biens de ses comptables ou de ceux qui contractent avec l'État et sur les biens des contribuables qui doivent plus d'une année de l'impôt foncier ;

2^o L'hypothèque de la femme mariée sur les biens du tiers qui s'est engagé à lui constituer une dot ;

3° L'hypothèque du mari sur les biens de la femme ou du tiers qui s'est engagé à constituer une dot ;

4° L'hypothèque des mineurs ou incapables sur les biens des tuteurs et curateurs ou de leurs héritiers, si leurs auteurs sont morts avant la reddition de comptes ;

5° L'hypothèque des enfants sur les biens de leur mère ou du second mari si la mère a été tutrice et que ses comptes n'ont pas encore été approuvés ;

6° L'hypothèque des mineurs sur leurs immeubles vendus lorsque le prix n'a pas été payé ;

7° L'hypothèque du légataire sur les biens de la succession lorsque le legs n'a pas été acquitté complètement ;

8° L'hypothèque du bailleur de fonds sur les immeubles réparés en raison des sommes avancées pour la réparation ou la reconstruction ;

9° L'hypothèque du vendeur d'immeuble sur la chose vendue lorsque le prix n'a pas été stipulé à terme.

Art. 354. — Sous réserve des dispositions des articles 365 et suivants, ceux qui, lors de la promulgation de cette loi, jouiront de quelqu'une des hypothèques générales suivantes, conformément à la législation antérieure au 1^{er} janvier 1863, ne pourront exiger leur transformation en hypothèques spéciales. Ces hypothèques sont :

1° L'hypothèque de la femme mariée sur les biens de son mari quant à la dot et aux paraphernaux qui lui ont été livrés ;

2° L'hypothèque de la femme mariée sur les biens de son mari quant à la dot et aux titres offerts par celui-ci ;

3° L'hypothèque des enfants sur les biens de leur père quant aux biens réservés ;

4° L'hypothèque des enfants sur les biens de leur père quant au pécule administré par lui et dont il a l'usufruit.

5° Les hypothèques analogues établies par les *fueros* et les lois particulières.

Art. 355. — Les hypothèques énumérées dans l'article précédent, encore en vigueur au moment de la promulgation de cette loi, continueront à produire leurs effets conformément à la législation antérieure au 1^{er} janvier 1863 aussi longtemps que dureront les obligations qu'elles garantissent sauf dans les deux cas suivants :

1° Quand les parties ou le débiteur leur substituent une hypothèque spéciale;

2° Quand la femme mariée ou les enfants qui ont atteint la majorité consentent à leur extinction, réduction, subrogation ou prorogation...;

3° Quand elles cessent de produire effet vis-à-vis des tiers en vertu d'une décision judiciaire à la suite de la procédure de purge des articles 365 et suivants.

Art. 356. — Ceux dont les biens se trouveraient grevés, lors de la promulgation de cette loi, d'une des hypothèques tacites des articles 353 et 354 pourront exiger à toute époque que leur créancier accepte à sa place une hypothèque spéciale et publique suffisante.

Si le créancier se refuse à cette substitution ou s'il y a contestation sur le montant de l'obligation ou la valeur des biens offerts en garantie, le juge ou le tribunal prononcera dans les formes établies par l'article 165.

Cette hypothèque produira ses effets conformément à l'article 352.

Art. 357. — Ce qui précède laisse subsister la préférence

conférée par les lois sur les biens mobiliers aux personnes munies d'hypothèques légales.

Art. 358 à 364.

Art. 365. — Ceux qui auront inscrit en leur nom la propriété de biens immobiliers ou de droits réels pourront les libérer quant aux tiers de toute hypothèque légale ou droit non inscrit, de toute charge non inscrite et non garantie par une hypothèque spéciale..., des droits qui, bien qu'inscrits dans les anciens registres, ne peuvent être déterminés parce que leur inscription est défectueuse et de toute action rescissoire et résolutoire y compris celles qui proviennent d'un titre inscrit lorsqu'il n'a pas été procédé aux notifications de l'article 34.

.

Art. 366 à 380 (1).

Art. 381. — Les biens acquis par succession ou par legs ne peuvent faire l'objet d'une purge que cinq ans après leur inscription dans le registre.

Art. 382. — Sont exceptés de cette règle les biens acquis par des héritiers nécessaires.

Art. 383. — Le propriétaire dont les biens se trouveraient grevés, lors de la promulgation de cette loi, d'un cens ou d'une hypothèque générale aura le droit d'exiger qu'ils soient

1. Ces articles modifiés par la loi de 1863 règlent minutieusement la procédure de la purge des charges anciennes qui consiste principalement dans une enquête dirigée par le *registrador* et dans des notifications aux intéressés. La libération est prononcée par le tribunal.

spécialisés et inscrits sur les biens qui suffisent à couvrir le triple du capital, conformément à l'article 119.

.
. Art. 384 à 388.

TITRE XIV

De l'inscription des obligations contractées antérieurement à la promulgation de cette loi et non encore inscrites.

Art. 389. — Ceux qui, lors de la promulgation de cette loi, auront acquis et non inscrit des immeubles ou des droits réels sujets à inscription, pourront les inscrire avec les avantages des deux articles qui suivent dans le délai de cent quatre-vingts jours à partir de la mise en vigueur de cette loi (1).

Art. 390. — Si les acquisitions d'immeubles ou de droits réels dont il s'agit dans l'article précédent ont eu lieu au moins quatre-vingt-dix jours avant le 1^{er} janvier 1863, elles seront dispensées du droit d'hypothèque et de l'amende que le propriétaire aurait encourue et ne donneront lieu qu'à la moitié des honoraires à percevoir.

Si l'acquisition s'est effectuée dans les quatre-vingt-dix jours et qu'elle n'était pas soumise à l'inscription par les lois antérieures, elle jouira du bénéfice établi par l'article précédent.

Si elle était au contraire soumise à l'inscription par les lois antérieures, elle s'effectuera conformément aux dispositions

1. Le délai était d'un an d'après la loi de 1861.

de celles-ci quant aux droits, à l'amende et aux honoraires.

Art. 391. — Les inscriptions effectuées dans le délai de cent quatre-vingts jours conformément aux deux articles précédents ne produiront d'effets vis-à-vis des tiers qu'à partir de leur date, quelle que soit la date des acquisitions ou charges auxquelles elles se rapportent, si le droit inscrit ne résulte pas des titres de propriété de la dernière acquisition.

S'il résulte au contraire de ces titres, les effets de l'inscription rétroagiront à la date de l'acquisition du propriétaire.

Art. 392. — Après expiration du délai de cent quatre-vingts jours, il sera encore possible d'inscrire les immeubles ou droits antérieurs au 1^{er} janvier 1863 ; mais de telles inscriptions, bien qu'elles se rapportent à des droits dont les titres prouvent l'existence au moment de leur acquisition, ne produiront d'effets vis-à-vis des tiers qu'à partir de leur date et donneront lieu aux droits et honoraires des inscriptions ordinaires.

Art. 393. — Celui qui, lors de la promulgation de cette loi, serait titulaire d'un droit sujet à annotation préventive conformément aux numéros 1, 2, 4, 5 et 7 de l'article 42, pourra solliciter cette annotation dans le délai de cent quatre-vingts jours fixé par l'article 389. Elle produira ses effets à partir de la date à laquelle elle aurait dû les produire conformément à la législation antérieure.

L'annotation pourra également être prise après l'expiration de ce délai mais elle ne produira d'effets dans ce cas qu'à partir de sa date.

Art. 394 et 395

Art. 396. — A partir de la promulgation de cette loi, il ne sera admis dans les tribunaux et dans les administrations

aucun acte ou document en vertu desquels se constituent, se transmettent, se reconnaissent, se modifient ou s'éteignent les droits sujets à inscription s'ils n'ont pas été préalablement inscrits alors que leur présentation a pour but de les rendre opposables à un tiers.

En dépit du paragraphe précédent, le document sujet à inscription et non inscrit sera admis s'il a pour but de corroborer un titre postérieurement inscrit.

Ce document sera également admis quand il a pour but d'obtenir la déclaration de nullité et la radiation d'une inscription qui s'oppose à l'inscription même de ce document.

Art. 397. — Le propriétaire qui manque de titre de propriété pourra inscrire son droit en justifiant préalablement sa possession devant le tribunal de première instance de la situation des immeubles en présence du ministère public s'il s'agit d'inscrire la pleine propriété, en présence du propriétaire s'il s'agit d'inscrire un droit réel.

.
Art. 398 (1)

Art. 399. — Après justification de la possession dans les formes prévues à l'article précédent et s'il n'y a pas d'opposition ou si cette opposition a été rejetée, le tribunal approuvera la demande et ordonnera de porter sur le registre l'inscription sollicitée sans préjudice des droits du véritable propriétaire.

.

1. Cet article est relatif à la preuve de la possession qui doit se faire par témoins et au moyen des quittances des contributions foncières.

Art. 400 et 401 (Abrogés par la loi du 17 juillet 1877).

Art. 402. — Le *registrador*, avant d'inscrire un immeuble ou un droit réel conformément à la procédure des articles précédents, recherchera soigneusement dans les registres s'il n'y a pas quelque inscription relative au même immeuble qui serait totalement ou partiellement annulée à raison de la nouvelle inscription.

S'il trouve quelque inscription de propriété en contradiction avec la possession dont il a été fait preuve en justice, il suspendra l'inscription, prendra annotation préventive si l'intéressé le sollicite et transmettra la copie de cette inscription au juge du tribunal qui a ratifié la possession.

Le juge ou le tribunal citera le titulaire de cette inscription et en sa présence il confirmera ou révoquera sa première décision; il transmettra de toute façon sa sentence au *registrador* qui, suivant le cas, prendra inscription ou radiera l'annotation préventive.

Si le *registrador* trouve quelque inscription de cens, d'hypothèque ou de tout autre droit réel non radiée relative à l'immeuble qui doit être inscrit, il fera mention de cette charge dans l'inscription de possession sollicitée.

Art. 403. — Les inscriptions de possession indiqueront la procédure en vertu de laquelle elles auront été prises. Elles produiront toutes le même effet.

Le temps de possession déjà écoulé d'après l'inscription sera compté dans la prescription qui ne requiert pas juste titre à moins que celui contre lequel elle court ne fasse opposition; dans ce cas le temps écoulé devra se prouver conformément au droit commun.

Les inscriptions de possession produiront leurs effets vis-

à-vis des tiers à partir de leur date mais seulement dans la mesure reconnue par les lois à la simple possession.

L'inscription de possession ne sera pas opposable au véritable propriétaire alors même que son titre n'aurait pas été inscrit. Entre les parties la possession produira ses effets conformément au droit commun.

Les dispositions précédentes relatives à l'inscription de possession ne s'appliquent pas à l'hypothèque qui ne peut s'inscrire qu'en vertu d'un acte authentique.

Art. 404. — Le propriétaire qui manque de titre pourra faire inscrire la propriété dans les formes suivantes (1) :

.

Art. 405. — Les acquisitions de propriété ou de droits réels en vertu d'un acte sous seing privé antérieures à la promulgation de cette loi pourront être inscrites dans les formes suivantes :

.

Art. 406 à 410.

1. Les dispositions des articles 404 à 410 relatives à l'inscription de propriété sans titre ou à l'inscription des titres sous seing privé de l'ancien droit ont été introduites par la loi de 1869. Les anciennes dispositions de la loi de 1861 ont été abrogées ou reportées dans les articles précédents.

TITRE XV

Des anciens registres et de leur relation avec les registres créés par la loi du 8 février 1861.

Art. 411. — Les inscriptions des anciens registres continueront à produire les effets qu'elles produisaient antérieurement au 1^{er} janvier 1863.

Les inscriptions transférées dans les registres ouverts conformément à la loi du 8 février 1861 produiront les effets édictés par la présente loi.

Si, dans le transfert de ces inscriptions, certaines mentions ont été prises sur des notes fournies par les intéressés, ces mentions ne feront pas preuve vis à-vis des tiers.

Dans le cas où la note est relative aux limites d'une propriété rurale, la mention sera opposable aux propriétaires voisins qui auront signé la note.

Art. 412 et 413.

Art. 414. — Les inscriptions prises dans les livres anciens et qui n'ont pas été transférées dans les nouveaux pourront être radiées au moyen d'une note marginale.

Si elles ont été transférées dans les nouveaux registres, la radiation s'opérera conformément aux prescriptions de la présente loi. Une note en marge de l'inscription de l'ancien registre fera mention de la radiation, du volume et de la page à laquelle elle se trouve.

Art. 415

Art. 416. — Toutes inscription, annotation préventive ou radiation faites dans les nouveaux livres relativement à un

droit inscrit dans les anciens registres feront mention du numéro, de la page et du nom du registre de l'inscription ancienne.

.

II. — *Modèles officiels.*

N° 1. — INSCRIPTION DE PRÉSENTATION

Numéro... A..., domicilié à..., a présenté à... heures la copie authentique d'un acte passé à... le... par devant M^e B..., notaire, en vertu duquel C... constitue en faveur de D... un cens de... pesetas en capital et de... pesetas en revenus sur une terre en pâturage dans la commune de...
(*Date, signature et honoraires.*)

N° 2. — INSCRIPTION DU CONTRAT DE VENTE D'UN IMMEUBLE RURAL

Immeuble numéro...

Numéro (1) ... Immeuble rural appelé... situé dans la commune de..., dans le quartier..., entre les routes de... et de... Il est limité au Nord par..., à l'Est par..., au Sud par... et à l'Ouest par... Il est traversé du Nord au Sud par le cours d'eau de... Il mesure... de superficie dont... de pâture et... de terres labourables.

Cet immeuble paraît grevé d'un cens de... en capital et...

1. Numéro d'ordre des inscriptions.

en revenu en faveur de... non inscrit dans le registre et d'une hypothèque en garantie de... inscrite sous le numéro ... page... du tome... de l'ancien registre. Il n'apparaît pas d'autre charge.

A..., célibataire, âgé de... ans, médecin, domicilié à..., a acquis cet immeuble par succession de B..., son père. Il le vend à C..., marié, âgé de... ans, industriel, domicilié à..., pour le prix de..., payé comptant ainsi que le notaire en fait foi.

C... inscrit son titre d'achat. Ce contrat a été conclu dans les conditions suivantes (*copier littéralement*) :

1° La vente est faite avec faculté de réméré dans le délai de deux ans ;

2° Si l'acheteur utilise le cours d'eau pour arroser les terres labourables en exécutant à cet effet quelques travaux et si la vente est résolue en vertu du pacte de réméré, le vendeur devra lui rembourser le prix de ces travaux.

Tout ce qui précède résulte de l'acte de vente passé à... le... par devant M^e N..., notaire et présenté au registre le... à... heures du matin, ainsi qu'il résulte de l'inscription n°... page... volume... du Journal.

Il a été payé à titre de contribution sur les mutations immobilières la somme de... ainsi qu'il résulte de la quittance n°... conservée dans les archives du registre. Tout ce qui précède étant conforme aux documents présentés, je signe le présent acte (*Signature du registrador*). Honoraires :...

N° 5. — ANNOTATION PRÉVENTIVE D'UN LEGS DE 25.000 PESETAS

Immeuble numéro...

Lettre A. — L'immeuble dont la situation, la contenance, les limites et les autres signes distinctifs sont mentionnés dans la première inscription de ce numéro, page..., et dont les charges sont mentionnées dans l'inscription... du même numéro, page..., volume..., appartenait à A..., domicilié à..., qui l'avait acquis par contrat de vente de B... et qui est mort le... de cette année en léguant 25.000 pesetas à son neveu C..., célibataire, âgé de 15 ans, et en instituant comme héritiers à titre universel ses deux fils E... et F..., majeurs.

Ceux-ci ayant accepté la succession et n'ayant pas encore procédé au partage, le légataire C... s'est présenté le... et a demandé qu'il soit constitué en son nom une annotation préventive sur le présent immeuble. Sa prétention ayant été reconnue fondée, C... publie son legs et constitue annotation préventive sur le présent immeuble dans le délai de cent quatre-vingts jours fixé par la loi.

Tout ce qui précède résulte de l'ordonnance du... rendue par..., reçue le... à... heures du matin, ainsi qu'il apparaît dans l'inscription numéro..., page..., tome... du Journal et conservée sous le n°... dans les archives du registre.

Tout ce qui précède étant conforme au document présenté, je signe, etc.

N° 13. — INSCRIPTION DE CRÉANCE HYPOTHÉCAIRE

Immeuble numéro...

Numéro (1)... Immeuble dont la situation, la contenance et les voisins résultent de la première inscription de ce numéro conforme à la description contenue dans le titre actuellement présenté.

Cet immeuble ne paraît grevé d'aucune charge. A..., âgé de... ans, marié, propriétaire, domicilié à..., a acquis cet immeuble par contrat de vente de L..., ainsi qu'il résulte de la première inscription de ce numéro; il l'hypothèque à B..., âgé de... ans, marié, avocat, domicilié à..., en même temps que six autres immeubles, en garantie d'un prêt de... consenti en raison de ses besoins agricoles, stipulé sans intérêt et sous les conditions suivantes (*copier littéralement*). L'immeuble inscrit sous ce numéro répond de... pesetas en principal et de... pesetas en frais, chaque immeuble devant, tant que cette inscription ne sera pas radiée, répondre de la somme fixée par les parties sans préjudice d'une responsabilité plus étendue dans les cas prévus par la loi hypothécaire. Il en résulte ainsi de l'inscription dont il est fait mention et du contrat de prêt hypothécaire passé entre A... et B... le..., par devant M° G..., notaire à..., présenté au registre le... à... heures du..., suivant inscription n°..., page..., volume... du Journal. (*La suite comme dans les inscriptions précédentes.*)

1. Numéro d'ordre de l'inscription.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
BIBLIOGRAPHIE	7
INTRODUCTION.	13

PREMIÈRE PARTIE

Historique

CHAPITRE I. — De la publicité immobilière dans les <i>fueros</i>	24
I. — Valence.	27
II. — Majorque	28
III. — Catalogne	28
IV. — Aragon	30
V. — Biscaye	32
VI. — Castille ,	35
VII. — Conclusion.	36
CHAPITRE II. — De la publicité immobilière en Cas- tille depuis la pragmatique du 21 décembre 1423 jusqu'à la pragmatique du 11 décem- bre 1713	41
CHAPITRE III. — De la publicité immobilière d'après la pragmatique sanction du 31 janvier 1768 . .	48
CHAPITRE IV. — Projets de réforme et loi du 8 février 1861	54

I. — Projet de 1836	54
II. — Projet de 1843	55
III. — Avant-projet de Luzuriaga de 1848. . .	57
IV. — Projet de 1851	59
V. — Rédaction, vote et promulgation de la loi du 8 février 1861.	61

SECONDE PARTIE

Régime actuel

CHAPITRE I. — Exposé sommaire du régime actuel. .	65
CHAPITRE II. — Transition de l'ancien au nouveau régime	70
I. — Valeur des inscriptions des anciens registres.	71
II. — Des droits réels non inscrits dans les anciens registres.	73
III. — Critique des mesures transitoires adoptées par la loi de 1861.	78
A). — Obstacles de droit.	78
B). — Obstacles de fait.	80
IV. — Difficultés d'établissement de la loi. . .	83
V. — Loi du 3 décembre 1869 et projet de loi de 1908	89
CHAPITRE III. — Des actes soumis à l'inscription . .	94
I. — Des actes soumis à l'inscription	94
II. — Hypothèque judiciaire et annotation préventive.	107
III. — De l'inscription obligatoire.	115
CHAPITRE IV. — Formes et procédure de l'inscription. .	119
I. — Organisation, personnel, registres et répertoires des bureaux fonciers	119
II. — De l'inscription de possession et de l'ins-	

cription de propriété.	123
III. — De la réalité de l'inscription	130
IV. — De la publicité des registres.	136
CHAPITRE V. — Force probante de l'inscription	138
I. — Valeur de l'inscription quant à l'identité juridique de l'immeuble.	139
II. — Valeur de l'inscription quant à l'identité physique de l'immeuble.	158
CONCLUSION	161
ANNEXES	165
I. — Loi hypothécaire du 8 février 1861 modifiée par les lois du 21 décembre 1869 et du 17 juillet 1877.	165
II. — Modèles officiels.	230

